|  |  |
| --- | --- |
|  | УТВЕРЖДЕНприказом Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской областиот 01.03.2023 №\_\_\_\_\_\_\_ |

**Доклад**

**о правоприменительной практике контрольно-надзорной деятельности**

**комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области за 2022 год**

**при осуществлении регионального государственного контроля (надзора)**

 **в области долевого строительства многоквартирных домов**

**и (или) иных объектов недвижимости,**

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

**на территории Ленинградской области**

**1. Общие положения:**

1.1. В соответствии с постановлением Правительства Ленинградской области от 22.02.2007 № 42 «О комитете государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области» комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области (далее – комитет) является отраслевым органом исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченным, в том числе, на осуществление на территории Ленинградской области регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости, а также регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома.

1.2. Доклад по результатам обобщения правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области за 2022 год подготовлен комитетом во исполнение требований ст. 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», п. 5.7 Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области и о признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 06.12.2021 № 786, п.п. 2 п. 5.4 Положения о региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, на территории ленинградской области, утвержденным постановлением Правительства Ленинградской области от 09.12.2021 № 799.

1.3. Целями обобщения и анализа правоприменительной практики являются:

обеспечение единообразных подходов к применению должностными лицами комитета обязательных требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

обеспечение доступности сведений о правоприменительной практике комитета при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области;

1.4. Задачами обобщения и анализа правоприменительной практики являются:

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

подготовка предложений об актуализации обязательных требований;

подготовка предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости.

1.5. При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области комитет руководствуется:

Конституцией Российской Федерации;

Жилищным кодексом РФ;

Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»;

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»;

Федеральным законом от 01.07.2018 № 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Федеральным законом от 25.12.2018 № 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Постановлением Правительства РФ от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства»;

Постановлением Правительства РФ от 26.12.2018 № 1683 «О нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика»;

Постановление Правительства РФ от 11.06.2018 № 673 «Об утверждении Правил расчета собственных средств застройщика, имеющего право на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов на основании договора участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

Приказом Минстроя России от 12.10.2018 № 656/пр «Об утверждении формы и порядка предоставления застройщиками в контролирующий орган отчетности 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 своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства»;

Приказ Минстроя России от 03.07.2017 № 955/пр «Об утверждении формы отчетности об осуществлении деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома, в том числе об исполнении таким кооперативом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами, и порядка предоставления жилищно-строительным кооперативом указанной отчетности в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»

Приказом Минстроя России от 04.04.2022 № 239/пр «Об утверждении формы проектной декларации»;

Приказом Минстроя России от 20.12.2016 № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации»;

Положением о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области и о признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 06.12.2021 № 786;

Положением о региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, на территории ленинградской области, утвержденным постановлением Правительства Ленинградской области от 09.12.2021 № 799.

1. **Статистические данные о
контрольных (надзорных) мероприятиях, проведенных с взаимодействием с подконтрольными субъектами**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование отчётных показателей** | **2022** | **2021** |
| 1. | Количество застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства по ДДУ: | 138 | 135 |
| 1.1. | Количество МКД, строящихся в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, в т.ч.: | 552 | 517 |
| 1.1.1. | с использованием счетов эскроу | 218 | 137 |
| 1.1.2. | без использования счетов эскроу | 100 | 178 |
| 1.1.3. | количество МКД, включенных в Единый реестр проблемных объектов | 234 | 202 |
| 2. | Количество ЖСК, привлекающих денежные средства граждан по договорам паевого взноса | 27 | 30 |
| 2.1. | Количество МКД, строительство которых осуществляют ЖСК | 71 | 79 |
| 3. | Количество внеплановых проверок, проведенных в отношении застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или,) иных объектов недвижимости, из них:  | 8 | 136 |
| 3.1. | выездных | 2 | 24 |
| 3.2. | документарных | 7 | 112 |
| 4 | Количество внеплановых проверок, проведенных в отношении ЖСК, привлекающих денежные средства граждан по договорам паевого взноса, из них: |  |  |
| 4.1 | выездных | 1 | 4 |
| 5. | Основания проведения внеплановых проверок: |  |  |
| 5.1. | в связи с истечением срока исполнения предписания, выданного по результатам проведенной ранее проверки | 7 | 102 |
| 5.2. | по иным основаниям, установленным законодательством Российской Федерации | 2 | 34 |
| 6. | Результаты контрольно-надзорных мероприятий |  |  |
| 6.1. | выдано предписаний об устранении нарушений | 5 | 91 |
| 6.2. | направлены материалы в правоохранительные органы для принятия мер в рамках имеющихся полномочий | 2 | 27 |

Анализ проведенных комитетом внеплановых проверок в рамках осуществления регионального контроля (надзора) в области долевого строительства показал существенное снижение количества проверок в 2022 в сравнении с 2021 годом.

Снижение количества внеплановых проверок обусловлено:

- усовершенствованием процедуры контрольных (надзорных) мероприятий, за счет введения нового нормативно-правового регулирования Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», Положением о региональном государственном контроле в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области и о признании утратившим силу отдельных постановлений Правительства Ленинградской области, утвержденным постановлением Правительства Ленинградской области от 06.12.2021 № 786 в целях реализации Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ;

- ограничениями на проведение проверок в 2022 году по основаниям, не предусмотренным пунктом 3 постановления Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля», принятого в целях снижения административной нагрузки на хозяйствующие субъекты в условиях внешнего санкционного давления.

1. **Проведение контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с подконтрольными субъектами**

В рамках предоставленных полномочий на основании ч. 2 ст. 57 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» комитет в отношении поднадзорных лиц осуществляет мероприятия по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, том числе мониторинг размещения информации в Единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС), анализ ежеквартальной отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, анализ проектных деклараций с внесенными в них изменениями.

Проведение мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами осуществляется комитетом ежеквартально на основании заданий на проведение мероприятий по контролю, осуществляемых без взаимодействия с юридическими лицами, утверждаемых председателем комитета, заместителем председателя комитета в соответствии с требованиями приказа комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 12.04.2022 № 4 «Об утверждении Порядка оформления и содержания заданий на проведение контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемым лицом при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области, при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, на территории Ленинградской области, порядка оформления результатов контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемыми лицами и форм документов, используемых при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива».

По результатам выполнения заданий на проведение мероприятий по контролю, осуществляемых без взаимодействия с юридическими лицами, уполномоченным должностным лицом комитета оформляется акт по результатам проведения мероприятия по контролю без взаимодействия с юридическим лицами с фиксацией выявленных нарушений.

В 2022 году отделом на основании заданий на проведение мероприятий по контролю, осуществляемых без взаимодействия с юридическими лицами, составлено:

- 353 акта по результатам проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическим лицами,

- 46 актов по результатам мероприятий по проверке соответствия застройщиков и проектных деклараций требованиям ст. 3.2. 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»,

- 152 заключения по результатам анализа ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

1. **Анализ наиболее часто встречающихся нарушений, возможных причин и условий их совершения**

В ходе осуществления контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с подконтрольными субъектами установлено, что чаще всего застройщики допускают следующие нарушения:

1. В нарушение требований п. 7 ч. 2 ст. 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ бухгалтерская (финансовая) отчетность размещается с нарушением установленного срока. В соответствии с требованиями ч. 5 ст. 3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность застройщика подлежит обязательному аудиту. Застройщик составляет промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность на ежеквартальной основе за следующие промежуточные отчетные периоды - первый квартал, полугодие и девять месяцев. Застройщик в порядке, определенном ч. 2 ст. 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, раскрывает промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность в срок не позднее тридцати календарных дней после окончания соответствующего промежуточного отчетного периода и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторское заключение в срок не позднее ста двадцати календарных дней после окончания соответствующего отчетного года;
2. В нарушение требований п. 8 ч. 2 ст. 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ фотографии строящихся объектов, отражающие ход строительства, размещаются несвоевременно.

Согласно ч. 3.2 ст. 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ фотографии, указанные в пункте 8 части 2 настоящей статьи, подлежат размещению в ЕИСЖС ежемесячно.

В ходе анализа проектных деклараций, размещаемых застройщиками в ЕИСЖС, на предмет соблюдения застройщиком требований, установленных ч. 4 ст. 19 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, установлено, что наиболее распространенной ошибкой застройщиков является нарушение сроков внесения изменений, касающихся сведений о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату (п. 6. ч. 1 ст. 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ), а также изменений, касающихся сведений о количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием, в том числе, количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу (п. 11.2 ч. 1 ст. 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ), в проектную декларацию.

Опубликование в средствах массовой информации и (или) размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования застройщиком проектной декларации (в том числе вносимых в нее изменений), содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, предоставление застройщиком неполной и (или) недостоверной информации, опубликование, размещение или предоставление которой предусмотрено законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно нарушение сроков опубликования и (или) размещения проектной декларации либо вносимых в нее изменений образует состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ.

Основные нарушения, выявляемые в ходе анализа ежеквартальной отчетности застройщика, связаны с неполным составом представляемой отчетности, отсутствием справок, содержащих информацию о целях расходования денежных средств со ссылками на пункты части 1 статьи 18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, справок с указанием причин ненадлежащего исполнения обязательств при наличии неисполненных (просроченных) обязательств по договорам, некорректным расчетом нормативов финансовой устойчивости.

Отсутствие в составе ежеквартальной отчетности перечисленных справок, а также представление отчетности, содержащей недостоверные сведения, образует состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ.

Основными причинами нарушений обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, являются:

1. Проблемы технического характера (изменения в части работы в личном кабинете застройщика в ЕИСЖС, и, как следствие, нарушение сроков размещения информации в ЕИСЖС);
2. Окончание срока действия разрешения на строительство многоквартирного дома и(или) иного объекта недвижимости, на основании которого осуществляется строительство объекта;
3. Сокрытие застройщиком информации о ходе строительства объекта;

В целях профилактики нарушений обязательных требований застройщикам рекомендуется:

- установить персональную ответственность лиц, обеспечивающих соблюдение обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- письменно обращаться в службу технической поддержки ЕИСЖС (при наличии проблем технического характера в части размещения информации).

**5. Статистические данные о привлечении подконтрольных субъектов
к административной ответственности**

По результатам проведенных комитетом проверок, а также мероприятий без взаимодействия с юридическими лицами в рамках государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости в ходе осуществления производств по делам об административных правонарушениях в 2022 году комитетом вынесено 97 постановлений, из них с назначением административных наказаний:

по ч.2 ст. 14.28 КоАП РФ – 38;

по ч.3 ст. 14.28 КоАП РФ – 46;

по ч. 4 ст. 14.28 КоАП РФ – 1;

по ч.1 ст. 13.19.3 КоАП РФ – 6;

по ч.4 ст. 19.5 КоАП РФ – 6.

Общая сумма наложенных комитетом штрафов (с учетом снижений по решению суда) – 5 490 000,00 руб.

Следует отметить, что в целях исключения возможности обхода запрета на проведение проверок посредством привлечения к административной ответственности, пунктом 9 постановления от 10.03.2022 № 336 установлен запрет на возбуждение дела 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), без проведения контрольного (надзорного) мероприятия с взаимодействием, проверки и составления акта по результатам их проведения.

Учитывая вышеизложенное, во II - IV кварталах 2022 года дела об административных правонарушениях, ответственность за которые предусмотрена ст.ст. 14.28, 13.19.3 КоАП РФ, ч. 4 ст. 19.5 КоАП РФ, не возбуждались.

**6. Анализ практики обжалования решений, действий (бездействия) контрольно-надзорного органа и (или) его должностных лиц в судебном порядке**

В 2022 году обжаловалось 1 постановление комитета о назначении административного наказания.

**7. Анализ результатов реализованных комитетом профилактических мероприятий**

Анализ результатов реализованных службой профилактических мероприятий показал их положительное влияние в подконтрольной сфере.

В целях реализации программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области на 2022 год, утвержденной Распоряжением комитета № 14122021/3/ОД от 14.12.2021 сотрудниками отдела государственного контроля (надзора) в области долевого строительства комитета:

обеспечено размещение на официальном сайте комитета в сети «Интернет» перечня нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом государственного контроля (надзора) в области долевого строительства;

в постоянном режиме осуществляется информирование юридических лиц по вопросам соблюдения обязательных требований в области долевого строительства посредством направления разъяснительных писем, размещения информационных материалов на сайте комитета в сети «Интернет»;

подготовлено и выдано 52 предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве;

обеспечено размещение на официальном сайте комитета в сети «Интернет», в Едином реестре проверок, в ЕИСЖС информации о проведенных проверках деятельности юридических лиц, связанной с привлечением денежных средств участников строительства для строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости, а также сведений о вступивших в законную силу постановлениях контролирующего органа о привлечении застройщика, ‎его должностных лиц к административной ответственности за нарушение обязательных требований в области долевого строительства.

Профилактические мероприятия осуществляются в целях стимулирования добросовестного соблюдения обязательных требований застройщиками и являются приоритетными по отношению к проведению контрольных (надзорных) мероприятий.

В рамках взаимодействия с публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» (далее – Фонд) сотрудниками отдела на ежемесячной основе осуществляются мероприятия, направленные на оценку рисков возникновения новых проблемных объектов и осуществление превентивных мер по недопущению включения объектов в Единый реестр проблемных объектов, в том числе в связи с наличием рисков признания застройщика несостоятельным (банкротом), путем формирования списков объектов с распределением по категориям уровня риска в зависимости от оценки вероятности включения в ЕРПО по результатам мониторинга соблюдения застройщиками графиков строительных работ, анализа нормативов финансовой устойчивости деятельности застройщиков, соблюдения сроков передачи жилых помещений, установленных договорами участия в долевом строительстве, сбора сведений о результатах контрольно-надзорных мероприятий, проведенных в рамках государственного строительного надзора.

Правительством Ленинградской области совместно с Фондом сформирован перечень потенциально проблемных объектов, по состоянию на 31.12.2022 включающий 22 объекта (9 застройщиков), в том числе 17 объектов с высокой степенью риска, 3 - со средней степенью риска.

По состоянию на 01.01.2022 количество потенциально проблемных объектов составляло 36 (18 застройщиков).

Всего в течение 2022 года введено в эксплуатацию 14 жилых домов из числа потенциально проблемных объектов и включенных в предбанкротный мониторинг Фонда.

На сегодняшний день с целью оптимизации сроков завершения строительства и ввода в эксплуатацию, недопущения включения в ЕРПО объектов, вошедших в периметр потенциально проблемных, комитетом проведены следующие мероприятия:

- оказание застройщикам организационной, консультационной помощи;

- организация и проведение совещаний, в том числе, в продолжение контроля за исполнением рекомендаций, данных на заседаниях межведомственной рабочей группы на базе прокуратуры Ленинградской области;

- организация и проведение выездных совещаний в ресурсоснабжающих организациях с целью разрешения вопросов о технологическом присоединении объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, на строительных объектах с целью оценки строительной готовности, наличия всех необходимых ресурсов (рабочая сила, строительная техника и материалы), в том числе, в отношении малоэтажных домов;

- на особом контроле находятся сроки рассмотрения поступивших в адрес комитета извещений об окончании этапов строительства, завершения строительства для оперативной организации проверок в рамках регионального государственного строительного надзора, а также сроки рассмотрения заявлений на выдачу разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- контроль актуализации застройщиками информации о сроках завершения строительства и передачи объектов долевого строительства, размещенной в проектных декларациях, при наличии сведений о заключенных дополнительных соглашениях к договорам участия в долевом строительстве, устанавливающих новые сроки.