

**ДЕПАРТАМЕНТ СТРОИТЕЛЬСТВА
ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

Н.03.2025

№ 38

Об утверждении Докладов о правоприменительной практике осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости за 2024 год и о правоприменительной практике осуществления контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома за 2024 год

В соответствии со статьей 47 Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»

1. Утвердить:

- Доклад о правоприменительной практике осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости за 2024 год, согласно приложению № 1 к настоящему распоряжению;
- Доклад о правоприменительной практике осуществления контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома за 2024 год, согласно приложению № 2 к настоящему распоряжению.

2. Заместителю начальника департамента по цифровой трансформации обеспечить размещение текста докладов о правоприменительной практике осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости за 2024 год и о правоприменительной практике осуществления контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома за 2024 год в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Департамента архитектуры и строительства Томской области: <https://ds.tomsk.gov.ru>.

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Начальник Департамента



Д.Ю. Асонов

Доклад
**по результатам обобщения правоприменительной практики при
осуществления регионального государственного контроля (надзора) в
области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных
объектов недвижимости на территории Томской области за 2024 год**

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 Томской области за 2024 год подготовлен Департаментом строительства Томской области (далее – Департамент) на основании статьи 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ), постановления Администрации Томской области от 14.12.2022 № 515а «Об утверждении Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Томской области».

Деятельность Департамента, в соответствии с 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), направлена на осуществление регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Томской области (далее – государственный контроль (надзор)).

Целью обобщения и анализа правоприменительной практики при осуществлении государственного контроля (надзора) за 2024 год являются:

1) обеспечение единообразных подходов к применению Департаментом и его должностными лицами обязательных требований в области долевого строительства;

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).

Предметом контроля является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязательных требований, установленных Федеральным законом 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».

Субъектами государственного контроля (надзора) являются:

- юридические лица, осуществляющие деятельность, связанную с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

Контрольные (надзорные) мероприятия в отношении застройщиков осуществлялись на основании Федерального закона № 248-ФЗ, с учетом особенностей, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – Постановление № 336) в 2024 году введены ограничения на проведение внеплановых проверок.

На основании части 3 статьи 23.5 Федерального закона № 214-ФЗ плановые проверки в отношении лиц, осуществляющих привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не проводятся.

В 2024 году Департаментом были проведены мероприятия по наблюдению за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности) на основании ст. 74 Федерального закона № 248-ФЗ.

После анализа результатов мероприятий по мониторингу безопасности были выявлены наиболее типичные нарушения обязательных требований:

1) неисполнение обязанности по размещению информации в единой информационной системе жилищного строительства;

2) предоставление застройщиками 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, не в полном объеме и содержащей недостоверные сведения;

3) невыполнение обязанности, предусмотренной ч. 3 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ;

4) невыполнение обязанности, предусмотренной ч. 3 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ;

5) неразмещение информации, а также размещение неполной и (или) недостоверной информации в проектных декларациях.

В целях недопущения нарушений законодательства, застройщикам необходимо:

- в полном объеме размещать информацию в ЕИСЖС, раскрытие которой предусмотрено действующим законодательством;

- соблюдать сроки предоставления ежеквартальной отчетности в полном объеме;

- своевременно устранять нарушения, выявленные контролирующим органом в рамках осуществления государственного контроля (надзора) и отраженные в выданных предписаниях.

В целях предупреждения нарушений в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Томской области в сфере долевого строительства осуществлялись профилактические мероприятия в соответствии с программой профилактики на 2024 год, включая информирование, на официальном сайте Департамента для ознакомления размещены:

- перечни правовых актов и их отдельных частей (положений), содержащие обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по региональному государственному контролю (надзору);

- обобщение практики осуществления Департаментом государственного контроля (надзора);

- памятки и разъяснения участникам долевого строительства и покупателям жилья в малоэтажных многоквартирных домах,

- рекомендации по составлению и представлению ежеквартальной отчетности застройщика, проектных деклараций, заполнения информации на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (далее – ЕИСЖС), существует раздел «часто задаваемые вопросы».

В 2024 году Департаментом было проведено 2 профилактических визита в отношении застройщиков, проведено 16 консультирований, 13 информирований, 1 обобщения правоприменительной практики.

Департаментом в соответствии с частью 2 статьи 16 и частью 5 статьи 17 Федерального закона № 248-ФЗ ведется учет контролируемых лиц и объектов контроля (далее – Перечень) на основании информации, полученной из ЕИСЖС, а также информации, получаемой в рамках межведомственного взаимодействия, из обращений контролируемых лиц, граждан и организаций, из сообщений средств массовой информации.

Перечень размещается на официальном сайте Департамента и актуализируется по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал.

Актуализация обязательных требований, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ не требуется. Предложений по внесению изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре) не имеется.

Штатная численность сотрудников Департамента, выполняющих функции по контролю состоит из двух сотрудников.

Доклад
по результатам обобщения правоприменительной практики при
осуществления регионального государственного контроля (надзора) за
деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с
привлечением средств членов кооператива для строительства
многоквартирного дома, на территории Томской области за 2024 год

Доклад по результатам обобщения правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) о правоприменительной практике при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, на территории Томской области за 2024 год подготовлен Департаментом строительства Томской области (далее – Департамент) на основании статьи 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ), постановления Администрации Томской области от 14.12.2022 № 514а «Об утверждении Положения о региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, на территории Томской области».

Деятельность Департамента, направлена на организацию и осуществление регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, на территории Томской области.

Целью обобщения и анализа правоприменительной практики при осуществлении государственного контроля (надзора) за 2024 год являются:

- 1) обеспечение единообразных подходов к применению Департаментом и его должностными лицами обязательных требований в области долевого строительства;
- 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).

Предметом государственного контроля (надзора) является соблюдение жилищно–строительным кооперативом обязательных требований, установленных частью 3 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее–Жилищный кодекс), за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьей 123¹ Жилищного кодекса.

Субъектами государственного контроля (надзора) являются:

- жилищно-строительные кооперативы, осуществляющие деятельность, связанную с привлечением средств членов таких кооперативов для строительства многоквартирных домов.

Контрольные (надзорные) мероприятия в отношении застройщиков осуществлялись на основании Федерального закона № 248-ФЗ, с учетом особенностей, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ.

Плановые проверки в отношении лиц, осуществляющих привлечение денежных средств участников строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не проводятся.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – Постановление № 336) в 2022 году введены ограничения на проведение внеплановых проверок.

В 2024 году Департаментом были проведены мероприятия по наблюдению за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности) на основании ст. 74 Федерального закона № 248-ФЗ.

После анализа результатов мероприятий по мониторингу безопасности были выявлены наиболее типичные нарушения обязательных требований:

1) неисполнение обязанности по размещению информации в единой информационной системе жилищного строительства;

2) предоставление застройщиками 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, не в полном объеме и содержащей недостоверные сведения;

3) неразмещение информации, а также размещение неполной и (или) недостоверной информации в проектных декларациях.

В целях недопущения нарушений законодательства, застройщикам необходимо:

- в полном объеме размещать информацию в ЕИСЖС, раскрытие которой предусмотрено действующим законодательством;

- соблюдать сроки предоставления ежеквартальной отчетности в полном объеме;

- своевременно устранять нарушения, выявленные контролирующим органом в рамках осуществления государственного контроля (надзора) и отраженные в выданных предписаниях.

В целях предупреждения нарушений законодательства в области строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Томской области осуществлялись профилактические мероприятия в соответствии с программой профилактики на 2024 год, включая информирование, на официальном сайте Департамента для ознакомления размещены:

- перечни правовых актов и их отдельных частей (положений), содержащие обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по региональному государственному контролю (надзору);

- обобщение практики осуществления Департаментом государственного контроля (надзора);

- памятки и разъяснения участникам строительства и покупателям жилья в малоэтажных многоквартирных домах,

- рекомендации по составлению и представлению ежеквартальной отчетности застройщика, проектных деклараций, заполнения информации на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (далее – ЕИСЖС), существует раздел «часто задаваемые вопросы».

В 2024 году Департаментом было проведено 4 профилактических визита в отношении жилищно-строительных кооперативов, проведено 4 консультирования, 13 информирований, 1 обобщение правоприменительной практики.

Департаментом в соответствии с частью 2 статьи 16 и частью 5 статьи 17 Федерального закона № 248-ФЗ ведется учет контролируемых лиц и объектов контроля (далее – Перечень) на основании информации, полученной из ЕИСЖС, а также информации, получаемой в рамках межведомственного взаимодействия, из обращений контролируемых лиц, граждан и организаций, из сообщений средств массовой информации.

Перечень размещается на официальном сайте Департамента и актуализируется по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал.

Актуализация обязательных требований, предусмотренных Федеральным законом не требуется. Предложений по внесению изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре) не имеется.

Штатная численность сотрудников Департамента, выполняющих функции по контролю состоит из двух сотрудников.