



**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН
(Минстрой РД)**

П Р И К А З

«10» 03 2023 г.

№ 11-Пр-31

Махачкала

Об утверждении Обзора правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Министерства строительства архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома за 2022 год.

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», статьёй 47 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» **п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить Обзор правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан (далее – Минстрой РД) по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома за 2022 год (далее - Обзор), согласно приложению к настоящему приказу.

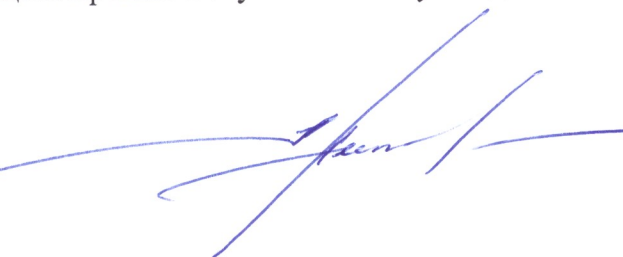
2. Отделу цифровой трансформации строительной отрасли информационно-аналитического управления Минстроя РД (Гаджимагомедовой

С. М.) разместить настоящий приказ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Минстроя РД «<http://minstroy.e-dag.ru/>» в течение 3 рабочих дней со дня его утверждения.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя министра строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан Абдулмуталимова Ш.И.

4. Настоящий приказ вступает в силу со дня его подписания

И.о. министра

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes, positioned over the text 'И.о. министра'.

А. Нестеров

ОБЗОР

правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности
Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального
хозяйства Республики Дагестан по осуществлению регионального
государственного контроля (надзора) в области долевого строительства
многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за деятельностью
жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств
членов кооператива для строительства многоквартирного дома за 2022 год.

Раздел I. Общие положения

1.1. Обзор правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан (далее – Минстрой РД) по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома на территории Республики Дагестан подготовлен в соответствии с законодательством Российской Федерации о долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости за 2022 год, в соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон № 294-ФЗ).

1.2 В соответствии с Положением о Минстрое РД, утверждённым постановлением Правительства Республики Дагестан от 30.03.2022 № 60 «Вопросы Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан», Минстрой РД является уполномоченным органом исполнительной власти на территории Республики Дагестан, осуществляющим региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома.

Раздел II. Правоприменительная практика организации и проведения Регионального государственного контроля (надзора)

2.1 По данным представленным 9 строительными организациями, привлекающими денежные средства граждан-участников долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости по состоянию на 30.12.2022 г., на территории Республики Дагестан количество строящихся объектов составило 18 единиц, количество действующих договоров долевого участия 2351.

2.2. Перечень правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю в рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов установлен приказом Министра России от 31.12.2020 № 930/пр «Об утверждении перечня нормативных правовых актов (их отдельных положений), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» (далее – Приказ Министра России № 930/пр).

2.2.1. Указанный Приказ размещается на официальном сайте Министра РД в сети интернет. О внесении изменений в приказ Министра России № 930/пр Минстрой РД информирует подконтрольных субъектов путём размещения на сайте актуальной редакции Приказа.

2.3. Использование оснований для проведения внеплановых проверок, согласование проведения внеплановых выездных проверок с органами прокуратуры в установленных федеральными законами случаях.

2.3.1. В рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и в связи с действующим мораторием на проведение проверок в соответствии с постановлением Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» в период с 30.12.2021 год по 30.12.2022 год, Минстроем РД в отношении подконтрольных субъектов проведено 18 профилактических визитов, выдано 46 предостережения о недопустимости нарушений обязательных требований.

2.4. Организация проведения проверок.

2.4.1. Внеплановые проверки в 2022 г году не проводились.

2.4.2. За истекший период 2022 года рассмотрено 3 дела об административных правонарушениях по поступившим из прокуратуры Ленинского района города Махачкалы и прокуратуры города Буйнакса материалам по ч.1 ст.13.19.3, 14.28. КоАП РФ по которым вынесено 3

постановления об административных правонарушениях с назначением наказания в виде административных штрафов.

2.4.3. Минстроем РД на постоянной основе проводится мониторинг своевременности оплаты наложенных штрафов, в случае выявления нарушений по ч.1 ст. 20.25 КоАП РФ материалы направляются мировым судьям для рассмотрения дел, по существу.

2.4.4. При выборе вида наказания и меры ответственности за совершение административного правонарушения должностные лица Минстроя РД руководствуются положением КоАП РФ: учитываются смягчающие и отягчающие административную ответственность обстоятельства, а также возможность замены административного штрафа предупреждением.

2.5. Реализация Минстроем РД иных контрольно-надзорных полномочий.

2.5.1. Правительством Республики Дагестан совместно с Минстроем РД проводится комплекс мероприятий, направленных на решение проблем граждан-участников долевого строительства, объекты которых внесены в Единый реестр проблемных объектов. Проводятся совещания с участием дольщиков, а также совещания под председательством заместителя Председателя Правительства Республики Дагестан, курирующего отрасль.

2.5.2. Во исполнение распоряжения Правительства Российской Федерации от 26 мая 2017 года № 1063-р распоряжением Главы Республики Дагестан от 19 апреля 2021 года № 41-рг утвержден План-график («дорожная карта») по осуществлению мер по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Республики Дагестан, включенных в ЕРПО (далее – План-график).

На сегодняшний день в Республике Дагестан значатся 8 проблемных объектов долевого строительства, возводимых пятью строительными компаниями (ООО «Столица-М», ООО «Спецтехнологии», ООО «Гранит», ООО ПО «ЛУЧ», ЗАО «АРСИ»), в связи с чем в настоящее время Минстроем РД внесен на утверждение в Правительство Республики Дагестан актуализированный План-график, который включает в себя 8 объектов незавершенного строительства в соответствии с ЕРПО.

По указанным объектам незавершенного строительства, включенным в ЕРПО, восстановление прав граждан будет осуществляться с применением регионального механизма в связи с тем, что Фондом принято решение о невозможности финансирования мероприятий, направленных на восстановление прав граждан - участников долевого строительства путем применения механизма Фонда.

Таким образом, восстановление прав пострадавших граждан по всем проблемным объектам строительства планируется завершить в текущем году на региональном уровне, а именно:

- по всем объектам незавершенного строительства, возводимым ООО «Столица-М», строительная готовность составляет от 90 до 100 процентов, ввод данных объектов в гражданский оборот необходимо обеспечить в судебном порядке, большинство жилых помещений (квартир) в указанных домах на сегодняшний день заселены гражданами;

- по объектам незавершенного строительства, возводимым строительными компаниями ООО «Спецтехнологии» и ООО «Гранит» строительная готовность составляет 5 и 15 процентов соответственно, в связи с чем наиболее целесообразным способом восстановления прав граждан являются выплаты денежных средств пострадавшим гражданам;

- по объектам строительства, возводимым ООО ПО «ЛУЧ» и ЗАО «АРСИ» восстановление прав граждан будет осуществляться за счет мер застройщиков.

Общее количество граждан – участников долевого строительства по всем 8-ми объектам строительства, включенным в ЕРПО, имеющих требования к застройщику о передаче помещений составляет 895 человек.

Раздел III. Правоприменительная практика соблюдения обязательных требований

3.1. Нарушения, выявленные в ходе проверок.

Наиболее частые нарушения выявленные в ходе проведения контрольно – надзорных мероприятий без взаимодействия с контролируемым лицом в виде наблюдения за соблюдением обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора):

1) не размещение застройщиком, информации в Единой информационной системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС), нарушение порядка, сроков и (или) периодичности размещения информации, размещения информации в ЕИСЖС не в полном объём.

3.2 Рекомендации по недопущению в дальнейшем юридическими лицами, осуществляющими строительство многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением средств участников долевого строительства, нарушений требований законодательства в области долевого строительства.

3.2.1. Основные рекомендации данные уполномоченными должностными лицами Минстроя РД подконтрольным субъектам (застройщикам) по проведению мероприятий, направленных на устранение причин совершения массовых нарушений обязательных требований:

- изучить требования основных нормативно-правовых актов в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в сфере деятельности ЖСК:

- своевременное ознакомление с изменениями законодательства в сфере долевого строительства, а также в нормативно – правовых актах, регулирующих осуществление регионального государственного контроля (надзора) в сфере долевого строительства, в сфере деятельности ЖСК.

3.3 Изменения в нормативно-правовых актах, регулирующих осуществление регионального государственного контроля (надзора).

3.3.1. Изменения за отчетный период в законодательство не внесены.