



**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН**

П Р И К А З

« 23 » 03 2022 г.

№ 11-Пр-40

г. 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 2021 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», статьей 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 2021 год (далее - Обзор), согласно приложению к настоящему приказу.

2. Отделу цифровой трансформации строительной отрасли информационно-аналитического управления Минстроя РД (Магомедову Р.И.) разместить Обзор в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Минстроя РД (<http://minstroy.e-dag.ru/>) в течение 5 рабочих дней со дня его

утверждения.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя министра строительства Республики Дагестан Абдулмуталимова Ш.И.

4. Настоящий приказ вступает в силу со дня его подписания.

Министр

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop on the left and a vertical stroke on the right that ends in a small hook.

А. Сулейманов

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 2021 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 2021 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, утвержденным постановлением Правительства Республики Дагестан от 19 мая 2021 года № 108 «Вопросы Министерства строительства 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)

По данным, представленным 12 строительными организациями, привлекающими денежные средства граждан-участников долевого строительства многоквартирных домов (других объектов недвижимости) по состоянию на

01.03.2022 г., на территории Республики Дагестан количество строящихся объектов составило 21 единиц, количество привлеченных денежных средств участников долевого строительства – 4,568 млрд, руб., количество действующих договоров долевого участия - 2463.

2.1. 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 Минстроя 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 Минстроя России № 930/пр).

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

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

При осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за деятельностью ЖСК в течение 2021 года основаниями для проведения внеплановых проверок являлись:

1) поступление в контролирующий орган обращений и заявлений граждан по фактам неисполнения обязательств по договорам паевого взноса, а также по договорам долевого участия;

2) неисполнение в установленный срок предписаний об устранении нарушений в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

В 2021 году Минстроем РД было согласовано проведение 6 внеплановых проверок.

2.3. Организация проведения проверок

Внеплановые проверки в 2021 году проводились на основании распоряжений заместителя министра строительства Республики Дагестан.

2.4. Выбор документарной или выездной проверки

Проверки проводились форме выездных плановых и внеплановых проверок, исходя из мероприятий, требуемых для достижения целей и задач проверки.

Предмет проверок установлен статьей 23.5 Федерального закона № 214-ФЗ: соблюдение лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязательных требований, установленных настоящим Федеральным законом и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Цели проверки определяются в прямой зависимости от основания ее проведения.

Задачи - выявление и устранение нарушений законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, допущенных юридическим лицом.

Информация о предмете, целях и задачах проверок отражается в распоряжении о проведении проверки.

2.5. Исчисление и соблюдение сроков проведения проверок

В 2021 году проверки проводились в сроки, установленные Федеральным законом № 294-ФЗ. Случаев нарушения срока проведения проверок не допущено.

2.6. Соблюдение прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при организации и проведении проверок

При осуществлении контрольно-надзорной деятельности в 2021 году Минстроем РД обеспечено соблюдение прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в соответствии с требованиями Федерального закона № 294-ФЗ.

Случаев обжалования действий должностных лиц Минстроя РД при проведении проверок в 2021 году не было.

2.7. Оформление результатов проверок и принятие мер по их результатам

По результатам проверок должностными лицами Минстроя РД, проводившими проверку, составлялся акт проверки. Акт проверки оформлялся непосредственно после ее завершения в двух экземплярах, один из которых с копиями приложений вручался руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю юридического лица под расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки.

В случае отсутствия руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, а также в случае отказа проверяемого лица дать расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки акт направлялся заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении, которое приобщалось к экземпляру акта проверки, хранящемуся в надзорном деле.

В случае выявления при проведении проверки нарушений юридическим лицом обязательных требований, должностные лица Минстроя РД, проводившие проверку, возбуждали дело об административном правонарушении, при необходимости выдавали юридическому лицу предписание об устранении выявленных нарушений с указанием срока его исполнения.

Должностные лица Минстроя РД осуществляли своевременный контроль за выполнением выданных предписаний, а также за своевременной подготовкой и передачей материалов должностным лицам Минстроя РД, уполномоченным рассматривать дела об административных правонарушениях, и в суды.

Фактов отмены результатов проверок в 2021 году не было.

2.8. Привлечение к административной ответственности лиц за административные правонарушения, выявленные по результатам проверок, итоги контрольно-надзорных мероприятий

В рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в период с 01.01.2021 по 30.12.2021 года Минстроем РД в отношении поднадзорных субъектов проведено 36 плановых и 6 внеплановых выездных проверок. По итогам проверок вынесено 12 постановлений об административных правонарушениях, с назначением наказания в виде штрафа на общую сумму 1 110 000 тыс. рублей.

За истекший период 2021 года рассмотрено 10 дел об административных

правонарушениях по поступившим из прокуратуры Ленинского района города Махачкалы и прокуратуры города Избербаш материалам по ч. 1 ст. 13.19.3 КоАП РФ, по которым вынесено 10 постановлений об административных правонарушениях с назначением наказания в виде административных штрафов.

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.

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

2.9. Реализация Минстроем РД иных контрольно-надзорных полномочий

Правительством Республики Дагестан совместно с Минстроем РД проводится комплекс мероприятий, направленных на организацию завершения строительства проблемных объектов (в том числе с привлечением иных юридических лиц, готовых завершить их строительство). Проводятся совещания с участием дольщиков, а также совещания под председательством заместителя Председателя Правительства Республики Дагестан, курирующего отрасль.

Распоряжением Главы Республики Дагестан от 19 апреля 2021 г. № 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 единый реестр проблемных объектов, предусмотренный частью 1.1 статьи 23.1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – План-график).

На сегодняшний день в Республике Дагестан 7 проблемных объектов долевого строительства, возводимых 3-мя строительными компаниями (ООО «Столица-М», ООО «Спецтехнологии», ООО «Гранит»), которые включены операторами Единой информационной системы жилищного строительства (далее – ЕИСЖС) в Единый реестр проблемных объектов (далее – ЕРПО).

К таким объектам относятся многоквартирные дома, расположенные по адресу: г. Махачкала, ул. Лаптиева, д. 53 «А», г. Махачкала, ул. Лаптиева д. 53 «В», г. Махачкала, ул. Гагарина, д. 17 «А», г. Махачкала, пр. Акушинского, д. 34-д, между 7-8 линиями, г. Махачкала, ул. Богатырева, д. 11-а, г. Махачкала, пр. А. Султана, 3а, г. Дербент, ул. Строительная, д.3.

В связи с тем, что вышеуказанные проблемные объекты не проходят критерии установленные Постановлением Правительства РФ от 12.09.2019 № 1192 «Об утверждении Правил принятия решения публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных частью 2 статьи 13.1 Федерального закона "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», и о признании утратившими силу некоторых актов

Правительства Российской Федерации» для принятия Фондом развития территорий положительного решения в целях финансирования мероприятий направленных на восстановление прав граждан – участников долевого строительства, Минстроем РД разработаны и внесены изменения в План-график, где в качестве планируемого способа реализации прав граждан указан региональный механизм.

Раздел III. Правоприменительная практика соблюдения обязательных требований

3.1. Типичные нарушения, выявленные в ходе проверок

Типичными нарушениями, выявленными в ходе проведения контрольно - надзорных мероприятий при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, явились следующие нарушения:

1) не размещение застройщиком, ЖСК информации в Единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС), нарушение порядка, сроков и (или) периодичности размещения информации, размещение информации в ЕИСЖС не в полном объеме (ч. ч. 1, 2 ст. 13.19.3 КоАП РФ, ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ)

2) непредставление застройщиками сведений (документов), необходимых для осуществления государственного регионального контроля (надзора) в области долевого строительства (ч. 4 ст. 14.28 КоАП РФ);

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.

Основные рекомендации подконтрольным субъектам (застройщикам) по проведению мероприятий, направленных на устранении причин совершения массовых нарушений обязательных требований:

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

2) 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)

С 01.01.2022 вступают в силу постановления Правительства Республики Дагестан от 30.12.2021 № 378 «О региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов на территории Республики Дагестан от 30.12.2021 № 379 «О региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Дагестан».