

**СЛУЖБА СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЖИЛИЩНОГО  
КОНТРОЛЯ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ**

**ПРИКАЗ**

«02» марта 2023 г.

г. Красноярск

№ 16 -п

1. В соответствии со статьей 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», пунктом 2.2.1 Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, утвержденном постановлением Правительства Красноярского края от 10.12.2021 № 863-п, пунктом 2.2.1 Положения о региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов, утвержденном постановлением Правительства Красноярского края от 17.12.2021 № 886-п, Положением о службе строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края, утвержденном постановлением Правительства Красноярского края от 03.04.2012 № 143-п, утвердить доклад о результатах правоприменительной практики осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов на территории Красноярского края за 2022 год согласно приложению.

2. Отделу анализа и контроля разместить настоящий приказ, а также протокол рассмотрения результатов публичного обсуждения проекта доклада о результатах правоприменительной практики осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов на территории Красноярского края за 2022 год от 01.03.2022г. на официальном сайте службы в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента вступления настоящего приказа в силу.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Руководителя службы



Е.Н. Скрипальщиков

Приложение  
к приказу службы строительного надзора  
и жилищного контроля Красноярского края  
от 02.03.2023 № 16-12

## ДОКЛАД

**о результатах практики осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членом кооперативов для строительства многоквартирных домов на территории Красноярского края за 2022 год**

По результатам анализа Единой информационной системы жилищного строительства по состоянию на 31.12.2022 на территории края 70 застройщиков по 129 объектам, общей жилой площадью 1 657 тыс.кв.м, осуществляли строительство за счет денежных средств участников долевого строительства, количество заключенных договоров участия в долевом строительстве по состоянию на 30.12.2022 составило 9123. Помимо объектов жилого назначения, под надзором службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края (далее – Служба) была деятельность застройщиков по привлечению денежных средств участников долевого строительства в отношении 12-ти объектов нежилого назначения (автопарковки, торгово-офисные здания, апартаменты).

В 2022 г., до вступления в силу положений Постановления № 336, в отношении застройщиков было проведено 20 внеплановых проверок, выдано 22 предписания. В связи с введением моратория на проведение проверок основные усилия при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости были направлены на профилактику правонарушений.

До вступления в силу постановления Правительства РФ от 26.03.2022 №479, которым был предусмотрен запрет на обращение о приостановлении деятельности, в соответствии с частью 15 статьи 23 Федерального закона 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), Службой в отношении 4-х застройщиков были поданы заявления в Арбитражный суд Красноярского о приостановлении деятельности застройщиков по привлечению денежных средств участников долевого строительства, из них 2 заявления в отношении застройщиков ООО «Дивные горы», ООО «СТС» - удовлетворены, по заявлению в отношении ККФЖС о приостановлении деятельности по привлечению денежных средств участков

долевого строительства - в удовлетворении отказано, по заявлению в отношении застройщика ООО «Наш дом» - решение о приостановлении деятельности до настоящего времени не вступило в законную силу, в стадии обжалования.

По результатам контрольно-надзорных мероприятий Службой было возбуждено 129 административных дел, из них по ст.20.25 КоАП – 81 дело.

В 2022 году по результатам рассмотрения возбужденных административных дел было вынесено 141 постановлений и определений.

2022 год	Количество	Сумма, тыс.руб
Направить в мировой суд	95	-
Предупреждение	11	-
Прекращено по ч.2.9 КоАП РФ	4	-
Штрафы	31	2485,0
<b>Всего</b>	<b>141</b>	
<b>Статьи КоАП РФ</b>		
ч. 1 ст. 20.25	95	-
ч.1 ст. 14.28	0	0
ч. 2 ст. 14.28	4	7,0
ч.3 ст. 14.28	11	143,0
ч.4 ст. 14.28	0	0
ч.1 ст. 13.19.3	4	50,0
ч.4 ст. 19.5	27	2285,0
<b>Всего</b>		<b>2485,0</b>

При выборе вида наказания и меры ответственности за совершение административного правонарушения Служба, руководствуясь положениями КоАП РФ, учитывала смягчающие и отягчающие административную ответственность обстоятельства, а также возможность замены административного штрафа предупреждением, в случае если за выявленное правонарушение виновное лицо привлекается впервые и деятельность юридического лица отнесена к малому бизнесу.

Причинами типовых нарушений обязательных требований продолжает оставаться:

- не принятие отдельными подконтрольными субъектами оперативных мер по исполнению нормативных требований, вносимых в законодательство о долевом строительстве, а также недостаточная правовая грамотность лиц, участвующих в долевом строительстве;

- отсутствие достаточных финансовых средств у застройщиков;

- сокрытие застройщиком информации о проекте строительства, отражение в проектной декларациях неактуальной информации (сведений о выданных технических условиях с истекшим сроком действия и др.);

- проблемы технического характера (в части размещения информации в ЕИСЖС).

Результаты контрольно-надзорных мероприятий, проведенных без взаимодействия с проверяемым лицом, которыми зафиксированы выявленные нарушения, ежемесячно направлялись в прокуратуру края для принятия мер прокурорского реагирования. Для рассмотрения в Службу от органов прокуратуры поступило 18 постановлений о возбуждении административных дел, в том числе составленных по документам Службы, по составам правонарушений, ответственность за которые предусмотрена ст.14.28, 13.19.3 КоАП РФ.

Мероприятия по профилактике нарушений осуществлялись в соответствии с разработанной и утвержденной Программой профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на 2022 год. Основными целями которой являются:

1) стимулирование добросовестного соблюдения обязательных требований всеми контролируруемыми лицами.

2) устранение условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

3) создание условий для доведения обязательных требований до контролируемых лиц, повышение информированности о способах их соблюдения.

В целях снижения административной нагрузки на хозяйствующие субъекты Правительством Российской Федерации принято постановление от 10.03.22 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – Постановление № 336), которое установило ограничения на проведение в 2022г. контрольных (надзорных) мероприятий, проверок при осуществлении видов государственного контроля (надзора), муниципального контроля порядок организации и осуществления которых регулируются Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

Таким образом, в период с марта 2022 г. по конец 2022 г. контрольно-надзорные мероприятия, проводимые с взаимодействием с подконтрольными лицами, выдача предписаний и возбуждение административных дел, за исключением дел, возбужденных по ч.1 ст.20.25 КоАП (неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный КоАП РФ), находится под запретом, а контрольно-надзорные мероприятия, проводимые без взаимодействия с подконтрольными лицами, профилактические визиты, информирование и выдача предостережений стали единственными инструментами надзорной деятельности.

По результатам 20 внеплановых проверок и 419 проведенных мероприятий без взаимодействия с подконтрольными лицами было выявлено

499 нарушений и 278 признаков нарушений, по которым выдано 96 предостережений о недопустимости нарушений обязательных требований законодательства об участии в долевом строительстве, что составило 310 % к уровню прошлого года. Кроме того было проведено 10 профилактических визитов в отношении застройщиков, которые впервые приступили к деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства.

Уменьшение количества проверок не повлекло снижения контроля за застройщиками в связи с тем, что деятельность каждого застройщика в рамках проводимых мероприятий без взаимодействия одновременно анализировалась на предмет соблюдения всех требований, предъявляемых действующим законодательством к деятельности застройщиков по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

Наряду с этим Службой исходя из сведений проектных деклараций, размещенных застройщиками в Единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС), ежемесячно обеспечивался финансовый мониторинг деятельности всех застройщиков, осуществляющих жилищное строительство на территории края с привлечением средств участников долевого строительства.

Основными нарушениями, выявленными в ходе проведения контрольно-надзорных мероприятий при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, являются:

Перечень обязательных требований	Количество нарушений
Неисполнение законного предписания об устранении выявленного нарушения	35
Неисполнение обязанности по оплате в установленный срок наложенного административного штрафа	81
Нарушения в части информационной открытости по раскрытию застройщиком информации: - размещение застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства проектной деклараций, содержащей неполную и (или) недостоверную информацию; - нарушение сроков опубликования и (или) размещения, проектной декларации либо вносимых в нее изменений	180
Нарушения порядка размещения информации в ЕИСЖС, а именно: - не размещение застройщиком информации в ЕИСЖС; - нарушение порядка, сроков и (или) периодичности размещения информации; - размещение информации не в полном объеме;	85

Нарушения обязательных требований к порядку представления отчетности застройщика в части осуществления деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства: - непредставление отчетности в установленный срок; - представление отчетности, содержащей недостоверные сведения; - представление отчетности не в полном объеме;	118
Нарушения требований в части целевого использования денежных средств участников долевого строительства	Не выявлялось
Нарушения в части привлечения денежных средств участников долевого строительства, связанного с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент привлечения денежных средств не введен в эксплуатацию, лицом, не имеющим права и (или) привлекающим денежные средства в нарушение требований законодательства в сфере долевого строительства	Не выявлялось

В соответствии с Программой профилактики в актуальном виде на сайте Службы в течение года обеспечивалось поддержание информации о перечне нормативных правовых актов с указанием структурных единиц этих актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом регионального надзора, а также информации о мерах ответственности, применяемых при нарушении обязательных требований, с текстами в действующей редакции; руководства по соблюдению обязательных требований, разработанные и утвержденные в соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации»; перечень индикаторов риска; исчерпывающий перечень сведений, которые могут запрашиваться службой у контролируемого лица; сведения о способах получения консультаций по вопросам соблюдения обязательных требований; сведения о порядке досудебного обжалования решений службы, действий (бездействия) ее должностных лиц и др.

Организованный ранее Службой информационный центр для граждан - участников долевого строительства, по вопросам связанным с соблюдением требований законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и защиты прав граждан-участников долевого строительства, продолжил 2022 году работу с гражданами. С 01.01.2022 по 31.12.2022 проконсультировано на личном приеме и в телефонном режиме 176 граждан.

По вопросам долевого строительства в 2022 году Службой рассмотрено 129 письменных обращений граждан, в том числе 12 идентичных. Основными причинами, способствующими обращению граждан в Службу, явились:

- неспособность отдельных застройщиков завершить строительство объекта в задекларированные сроки;
- несвоевременная подготовка и направление документов арбитражными управляющими в ППК «Фонд развития территорий» (далее – ФРТ);
- длительная процедура рассмотрения дела о банкротстве Арбитражным судом;
- длительная процедура рассмотрения способа восстановления прав граждан ФРТ;
- низкая правовая грамотность граждан по вопросам восстановления прав участников долевого строительства.

По состоянию на 29.12.2022 в Единый реестр проблемных объектов (далее – ЕРПО) числилось **89** многоквартирных домов на строительство которых 23-мя застройщиками привлекались денежные средства участников долевого строительства, но обязательства застройщиками не исполнены. Общая жилая площадь объектов, включенных в ЕРПО, составляла **563** тыс.кв.м, включая 17 многоквартирных домов по которым ФРТ были вынесены решения о софинансировании достройки и 33-х домов по которым приняты решения о выплатах возмещения участникам долевого строительства.

В период 2022 года в ЕРПО было включено 4 многоквартирных дома:

- 2 дома ЖК «Преображенский» (№№ 12 и 13);
- 1 дом, расположенный в г.Сосновоборске, застройщика ООО УК «Времена года»;
- 1 дом в п.Малиновка, Ачинского района, застройщика ООО «Малахит».

За период 2022 года по сформированным заявкам Службы, с приложением необходимого пакета документов, подтверждающих наличие оснований, было исключено 13 объектов, из них:

- 3 дома, общей площадью 7,789 тыс.кв.м., в связи с завершением строительства (корпус 3 по ул.Ленинградская - застройщика ТСЖ «Ленинградец»; 1 дом в пгт.Емельяново - застройщика ООО «СТС»; 1 дом в пос.Солонцы - застройщика ООО «Новалэнд»). Достройка этих объектов осуществлялась под контролем краевой межведомственной комиссией по вопросам долевого строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Красноярского края и межведомственной рабочей группы при прокуратуре Красноярского края;

- 10 домов вследствие отсутствия физических лиц, имеющих требования на жилые помещения (при содействии Службы и органов прокуратуры застройщиками были приняты меры по расторжению ДДУ либо изначально ДДУ с физическими лицами отсутствовали).

30.12.2022 из 89 объектов ЕРПО по сформированным заявкам Службы было исключено еще 30 домов в связи с вступлением в силу изменений, предусматривающих дополнительное основание для исключения объектов из ЕРПО - получение первым участникам долевого строительства назначенной

выплаты возмещения по объекту, в отношении которого ФРТ принято решение о выплатах возмещения. Таким образом по итогам года количество объектов ЕРПО составило 59 объектов, общей жилой площадью 336 тыс.кв.м. Удовлетворение неисполненных требований 4582 граждан в отношении этих объектов запланировано реализовать до конца 2023 г.

В 2022 г. краевой межведомственной комиссией по вопросам долевого строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Красноярского края (далее – МВК) было проведено 6 совещаний, в том числе с выездом на строительные площадки проблемных объектов. МВК контролировалась достройка 20 многоквартирных домов, условно отнесенных к группе риска (потенциально проблемные объекты). Службой в отношении этой группы домов был обеспечен системный анализ изменения строительной готовности объектов, с составлением аналитических справок, ежемесячного укрупненного расчета и направлением графиков исполнения мероприятий в ФРТ.

По итогам года в установленном порядке было введено в эксплуатацию 16 домов, на начало 2023г. в этой группе риска, достройка которых осуществляется под контролем МВК, значится 4 дома, из них завершение строительства 2-х домов (ж/д № 5 в ЖК «Преображенский» и ж/д в пос.Березовка застройщика ООО «Наш дом») запланировано в 1 квартале 2023г., строительство еще 2 домов ( ж/д № 11 в ЖК «Преображенский» и 3-й этап ЖК «Сэлфорт» застройщика ООО «Свой дом») запланировано завершить в 4 квартале 2023 г.

Наряду с 20 потенциально-проблемными объектами под контролем МВК и Службы в 2022 г. находились мероприятия по удовлетворению требований участников долевого строительства по 89 домам, включенным в ЕРПО. В отношении этих объектов Службой совместно с министерством строительства Красноярского края, а также Фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства Красноярского края ежеквартально по установленной форме с размещением в ЕИСЖС разрабатывался 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 Красноярского края, включенных в ЕРПО, предусмотренный частью 11 статьи 23.1 Федерального закона № 214-ФЗ. В целях актуализации сведений, размещаемых в плане-графике, Службой было сделано 393 запроса в органы Росреестра о количестве требований участников долевого строительства и проанализированы полученные выписки.

Специалисты Службы приняли участие в 273 заседаниях Арбитражного суда Красноярского края в качестве участников по рассмотрению дел о признании застройщиков банкротами.

Объектов регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов, в 2022 году Службой не выявлено.