

Утверждаю

Министр строительства

Новосибирской области

Д.Н. Богомолов

« 11 » 04 2025

Доклад по правоприменительной практике осуществления регионального государственного контроля в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Новосибирской области за 2024 год.

I. Доклад по правоприменительной практике министерства строительства Новосибирской области

1. Общие положения

Министерство строительства Новосибирской области (далее – министерство) осуществляет контрольно-надзорную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон № 248-ФЗ), вступившем в силу с 1 июля 2021 года, а также рядом иных подзаконных нормативных правовых актов, направленных на реализацию его положений указанного закона. Федеральным законом № 248-ФЗ введены принципиально иные подходы к осуществлению государственного контроля (надзора).

Согласно ч. 1 ст. 1 Федерального закона № 248-ФЗ под государственным контролем (надзором), муниципальным контролем в Российской Федерации (далее - государственный контроль (надзор), муниципальный контроль) понимается деятельность контрольных (надзорных) органов, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений обязательных требований, осуществляемая в пределах полномочий указанных органов посредством профилактики нарушений обязательных требований, оценки соблюдения гражданами и организациями обязательных требований, выявления их нарушений, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению выявленных нарушений обязательных требований, устранению их последствий и (или) восстановлению правового положения, существовавшего до возникновения таких нарушений.

Прежде всего задачей государственного контроля является предупреждение нарушений, а уже затем их выявление и пресечение.

В ч. 2 ст. 1 Федерального закона № 248-ФЗ указывается, что государственный контроль (надзор), муниципальный контроль должны быть направлены на достижение общественно значимых результатов, связанных с минимизацией

риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, вызванных нарушениями обязательных требований.

И здесь законодатель говорит о том, что целью государственного контроля является не именно выявление и пресечение нарушений, а минимизация рисков, что может быть достигнуто посредством не только наказания нарушителей, но и проведения соответствующих профилактических мероприятий.

Таким образом, в Федеральном законе № 248-ФЗ представлена новая система государственного контроля и порядок проведения мероприятий, новые институты и инструменты, направленные на снижение административных барьеров.

Выделяются профилактические мероприятия (информирование, обобщение правоприменительной практики, меры стимулирования добросовестности, объявление предостережения, консультирование, самообследование, профилактический визит) и контрольные (надзорные) мероприятия, предусматривающие взаимодействие с контролируруемыми лицами и осуществляемые без их взаимодействия.

К контрольным (надзорным) мероприятиям, предусматривающим взаимодействие с контролируемыми лицами, относятся: контрольная закупка; мониторинговая закупка; выборочный контроль; инспекционный визит; рейдовый осмотр; документарная проверка; выездная проверка.

К контрольным (надзорным) мероприятиям без взаимодействия относятся: наблюдение за соблюдением обязательных требований; выездное обследование.

Постановлением Правительства Новосибирской области от 30.12.2021 № 571-п утверждено Положение о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – Положение).

В соответствии с Положением министерством осуществляется региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в отношении лиц, осуществляющих привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – региональный государственный контроль в области долевого строительства).

В рамках регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства Положением предусмотрено проведение следующих внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий:

- 1) внеплановая документарная проверка;
- 2) наблюдение за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности), осуществляемое без взаимодействия с контролируемыми лицами, при размещении ими в Единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС) информации, предусмотренной 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) и иными нормативными правовыми актами в

области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Предметом регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - контролируемые лица), обязательных требований, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (далее - обязательные требования).

В качестве профилактических мероприятий в Положении закреплены:

- 1) информирование;
- 2) обобщение правоприменительной практики;
- 3) объявление предостережения;
- 4) консультирование;
- 5) профилактический визит.

Таким образом, региональный государственный контроль в области долевого строительства осуществляется посредством проведения как контрольных, так и профилактических мероприятий.

03.09.2024 Постановлением Правительства Новосибирской области № 417-п в Положение внесены изменения в части требований Постановления Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – Постановление № 336).

2. Контрольно-проверочные мероприятия

К полномочиям министерства строительства Новосибирской области при осуществлении регионального государственного контроля в области долевого строительства является проведение внеплановых документарных проверок и проведение мероприятий без взаимодействия с юридическими лицами.

Исчерпывающий перечень оснований для проведения проверок установлен Федеральным законом № 248-ФЗ. В соответствии с Положением основанием для проведения контрольных (надзорных) мероприятий может быть:

а) наличие у контрольного (надзорного) органа сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям либо выявление соответствия объекта контроля параметрам, утвержденным индикаторами риска нарушения обязательных требований, или отклонения объекта контроля от таких параметров;

б) поручение Президента Российской Федерации, поручение Правительства Российской Федерации о проведении контрольных (надзорных) мероприятий в отношении конкретных контролируемых лиц;

в) требование прокурора о проведении контрольного (надзорного) мероприятия в рамках надзора за исполнением законов, соблюдением прав и свобод человека и гражданина по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям;

г) истечение срока исполнения решения контрольного (надзорного) органа об устранении выявленного нарушения обязательных требований - в случаях, установленных частью 1 статьи 95 Федерального закона № 248-ФЗ.

Постановлением № 336 были установлены особенности осуществления видов государственного контроля (надзора), муниципального контроля, к организации и осуществлению которых применяются положения Федерального закона № 248-ФЗ и Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Введенные Постановлением № 336 ограничения на проведение внеплановых контрольно-надзорных мероприятий были продлены до конца 2024 года.

Таким образом, внеплановые проверки в 2024 году не проводились, однако специалисты министерства приняли участие в 3-х проверках, инициированных прокуратурой Новосибирской области.

Согласно Постановлению № 336 допускается проведение контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия. В 2024 году было проведено 66 мероприятий без взаимодействия, по результатам которых выявлено 46 нарушений требований законодательства о долевом строительстве.

3. Профилактические мероприятия.

Как было сказано выше, в 2024 году министерством была продолжена деятельность, направленная, в основном, на профилактическую работу в соответствии с требованиями действующего законодательства, в том числе в соответствии с Программой профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2024 год при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Новосибирской области.

В связи с этим министерством была проведена работа по повышению информированности предпринимательского сообщества о способах соблюдения обязательных требований законодательства, а также устранению условий, причин и факторов, способных привести к их нарушению.

Застройщики, осуществляющие деятельность, связанную с привлечением денежных средств участников долевого строительства проинформированы об обязательных требованиях, соблюдение которых необходимо в процессе осуществления ими деятельности в области долевого строительства, об особенностях осуществления государственного контроля в области долевого строительства.

На официальном сайте министерства размещены:

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации 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 № 930/пр);

- Положение;

- КРИТЕРИИ отнесения объектов регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к категориям риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям;

- приказ министерства строительства Новосибирской области от 23.05.2022 № 293 «Об отнесении объектов контроля (надзора) к определенной категории риска при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»;

- приказ министерства строительства Новосибирской области от 15.12.2023 № 211- НПА «Об утверждении Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2024 год при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Новосибирской области»;

- приказ министерства строительства Новосибирской области от 16.12.2024 № 226-НПА «Об утверждении Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2025 год при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Новосибирской области»;

- доклады, содержащие результаты обобщения правоприменительной практики Министерства.

Министерством проводились профилактические визиты (в том числе обязательные), в ходе которых контролируемые лица информировались:

- об обязательных требованиях, предъявляемых к их деятельности;
- о рекомендуемых способах снижения категории риска;
- о видах, содержании и об интенсивности контрольных (надзорных) мероприятий, проводимых в отношении объекта контроля исходя из их отнесения к соответствующей категории риска;

- о рекомендательном характере разъяснений, полученных контролируемыми лицами в ходе профилактических визита.

Контролируемым лицам была доведена информация о том, что в соответствии с ч. 8 ст. 52 Федерального закона № 248-ФЗ при проведении профилактического визита гражданам, организациям не могут выдаваться предписания об устранении нарушений обязательных требований.

В ходе проведения профилактических визитов в отношении контролируемых лиц в форме профилактической беседы специалистами, их проводившими, были одновременно осуществлены консультирования по вопросам долевого строительства. В 2024 году было проведено 70 профилактических визитов и консультирований.

Кроме этого, 19 застройщикам были объявлены предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований, что также является профилактическими мероприятиями.

4. Типовые нарушения обязательных требований, выявленные в ходе проведения контрольно-проверочных мероприятий.

Ограничения, установленные Постановлением № 336 в части проведения внеплановых проверок, не повлекли за собой снижения контроля за застройщиками в связи с тем, что деятельность застройщиков в рамках проводимых мероприятий без взаимодействия одновременно анализировалась на предмет соблюдения всех требований, предъявляемых действующим законодательством к деятельности застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

В соответствии с ч. 1 статья 49 Федерального закона № 248-ФЗ в случае наличия у контрольного (надзорного) органа сведений о готовящихся нарушениях обязательных требований или признаках нарушений обязательных требований и (или) в случае отсутствия подтвержденных данных о том, что нарушение обязательных требований причинило вред (ущерб) охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, контрольный (надзорный) орган объявляет контролируемому лицу предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований и предлагает принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований.

В ходе контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия, проведение которых допускается Постановлением № 336, было выявлено 46 нарушений законодательства о долевом строительстве, в целях устранения которых застройщикам объявлено 19 предостережений (в одном предостережении указывается несколько нарушений).

Основными нарушениями, выявленными при проведении мероприятий без взаимодействия, допущенными в 2024 году контролируемыми лицами, являются:

1) неразмещение в соответствии с законодательством Российской Федерации информации в единой информационной системе жилищного строительства должностным лицом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство (создание) соответствующих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, должностным лицом органа государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного строительного надзора, должностным лицом федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, уполномоченных на выдачу разрешений на строительство в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, должностным лицом федерального органа исполнительной власти, осуществляющего государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином

государственном реестре недвижимости, или его территориального органа, должностным лицом федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере официального статистического учета, застройщиком, публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", иным лицом, которые в соответствии с федеральными законами обязаны размещать информацию в единой информационной системе жилищного строительства, их должностными лицами или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов, сроков и (или) периодичности размещения информации либо размещение информации не в полном объеме, размещение заведомо искаженной информации (ч.1 ст. 13.19.3 КоАП РФ);

2) 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 (ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ);

3) непредставление в установленный срок в орган, осуществляющий региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, отчетности в случаях, предусмотренных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно представление отчетности, содержащей недостоверные сведения, или представление отчетности не в полном объеме. (ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ).

Некоторые застройщики допускают одновременно несколько правонарушений.

Причинами типовых нарушений обязательных требований продолжают оставаться:

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

- отсутствие достаточных финансовых средств у застройщиков;

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

- проблемы технического характера при размещении информации в ЕИСЖС и непринятие оперативных мер по их решению.

5. Принятые меры по итогам контрольно-надзорной деятельности

В 2024 году было рассмотрено 21 административные дело, возбужденные по материалам прокуратуры Новосибирской области.

Аналитика административных дел приведена в таблице.

Статья Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях	Количество вынесенных постановлений по делам об административных правонарушениях по материалам прокуратуры НСО
ч. 1 ст. 14.28	2
ч. 2 ст. 14.28	13
ч. 1 ст. 13.19.3	6
ИТОГО	21

Как видно из приведенной таблицы, более 60 % дел возбуждено по ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ. Вынесено 13 постановлений по делу об административном правонарушении в отношении должностных лиц 11 застройщиков.

6 постановлений вынесены по ч. 1 ст. 13.19.3. Данное правонарушения также совершается часто.

2 постановления вынесены по ч. 1 ст. 14.28 КоАП РФ - привлечение денежных средств гражданина, связанное с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент привлечения таких денежных средств гражданина не введен в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, лицом, не имеющим в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на это права и (или) привлекающим денежные средства граждан в нарушение требований, установленных указанным законодательством, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния.

Данное правонарушение в настоящее время встречается довольно редко.

При определении меры административной ответственности учитывается неоднократность совершения нарушений, степень нарушения. Кроме того, в соответствии со статьей 4.1.1. КоАП РФ к юридическим лицам, относящимся к субъектам малого и среднего предпринимательства, а также к их должностным лицам за впервые совершенное административное правонарушение, выявленное в ходе осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля, административное наказание в виде административного штрафа заменяется на предупреждение.

В 2024 году по 3 постановлениям вынесены административные наказания в виде административных штрафов на сумму 25,5 тыс. рублей по остальным – в виде предупреждения. Все штрафы оплачены.

6. Оспаривание решений, действий (бездействия) органа государственного контроля и его должностных лиц.

В 2024 году постановления по делам об административных правонарушениях не обжаловались.

II. Доклад по соблюдению обязательных требований.

Приказ № 930/пр содержит перечни нормативных актов, содержащих обязательные требования, которые должны соблюдаться подконтрольными субъектами.

Соблюдение данных требований предполагает добросовестное поведение застройщиков, что в конечном итоге позволит избежать проблем с участниками строительства, а также в какой-то степени обезопасит застройщиков от ответственности за неправомерные действия.

По фактам нарушений требований законодательства о долевом строительстве, выявленных специалистами министерства в ходе данных проверок, прокуратурой Новосибирской области возбуждались дела об административных правонарушениях, которые были рассмотрены министерством.

В целях недопущения нарушений законодательства о долевом строительстве застройщикам, привлекающим денежные средства участников долевого строительства для строительства объектов недвижимости, необходимо:

- не допускать нарушения порядка, состава, способов, сроков и периодичности размещения информации, обязательное размещение которой предусмотрено законодательством Российской Федерации;

- обеспечивать отражение в проектной декларации (в том числе и во вносимых в нее изменений) полной и достоверной информации, размещение которой предусмотрено законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- соблюдать сроки направления участникам долевого строительства уведомлений о невозможности завершения строительства в предусмотренный договором участия в долевом строительстве срок и с предложением об изменении договора участникам долевого строительства объекта;

- указывать в ежеквартальной отчетности застройщика достоверные сведения в полном объеме.

Таким образом, при осуществлении застройщиками деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, необходимо принятие мер по недопущению нарушений требований законодательства, регламентирующего указанную деятельность, а также устранение причин и условий им способствующих.