

Утверждаю

Министр строительства
Новосибирской области

Д.Н. Богомолов

« 11 » 04 2025

**Доклад по правоприменительной практике осуществления регионального
государственного контроля за деятельностью жилищно-строительных
кооперативов 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. 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 № 572 -п утверждено Положение о региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением денежных средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов (далее – Положение).

В соответствии с Положением министерством осуществляется региональный государственный контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов на территории Новосибирской области (далее - региональный государственный контроль за деятельностью жилищно-строительных кооперативов).

В рамках регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов 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 статьей 123.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ).

Предметом регионального государственного контроля за деятельностью жилищно-строительных кооперативов является соблюдение жилищно-строительными кооперативами обязательных требований, установленных частью 3 статьи 110 ЖК РФ, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьей 123.1 ЖК РФ (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 за деятельностью жилищно-строительных кооперативов осуществляется посредством проведения как контрольных, так и профилактических мероприятий.

29.09.2024 Постановлением Правительства Новосибирской области № 432-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 при осуществлении регионального государственного контроля за деятельностью жилищно-строительных кооперативов является проведение внеплановых документальных 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:

1) 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;

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

3) 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;

4) истечение срока исполнения решения контрольного (надзорного) органа об устранении выявленного нарушения обязательных требований - в случаях, установленных частью 1 статьи 95 Федерального закона N 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 отношении жилищно-строительных кооперативов в 2024 году не проводились, однако специалисты министерства приняли участие в 7 проверках, инициированных прокуратурой Новосибирской области. По итогам исследования представленных документов были подготовлены заключения и направлены в прокуратуру Новосибирской области.

Согласно Постановлению № 336 допускается проведение контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия. В 2024 году в отношении ЖСК проведено 5 мероприятий без взаимодействия, по итогам которых выявлено 8 нарушений требований федерального законодательства.

3. Профилактические мероприятия.

Как было сказано выше, в 2024 году деятельность министерства, в основном, была направлена 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) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением денежных средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов.

В целях повышения информированности жилищно-строительных кооперативов, осуществляющих деятельность, связанную с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов на территории Новосибирской области, о способах соблюдения обязательных требований законодательства, а также устранения условий, причин и факторов, способных привести к их нарушению, 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), которым также утверждены перечни нормативных правовых актов, касающихся в том деятельности жилищно-строительных кооперативов;

- Положение;

- КРИТЕРИИ отнесения объектов регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением денежных средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов к категориям риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям;

- приказ министерства строительства Новосибирской области от 23.05.2022 № 292 «Об отнесении объектов контроля (надзора) к определенной категории риска при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов»;

- приказ министерства строительства Новосибирской области от 16.12.2023 № 227 «Об утверждении Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2024 год при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно - строительных кооперативов, связанной с привлечением денежных средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов в Новосибирской области;

- приказ министерства строительства Новосибирской области 16.12.2024 № 226-НПА г. Новосибирск Об утверждении Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2025 год при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно - строительных кооперативов, связанной с привлечением денежных средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов в Новосибирской области;

- доклады, содержащие результаты обобщения правоприменительной практики министерства.

Профилактические визиты в отношении жилищно-строительных кооперативов не проводились.

В 2024 году двум жилищно-строительным кооперативам 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 деятельностью жилищно-строительных кооперативов в связи с тем, что их деятельность в рамках проводимых мероприятий без взаимодействия одновременно анализировалась на предмет соблюдения всех требований, предъявляемых действующим законодательством.

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 8 нарушений законодательства, регламентирующего деятельность жилищно-строительных кооперативов, в целях устранения которых застройщикам объявлено 2 предостережения (в одном предостережении указывается несколько нарушений).

Все предостережения выданы в связи с неразмещением 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).

5. Принятые меры по итогам контрольно-надзорной деятельности

В 2024 году меры административного воздействия к жилищно-строительным кооперативам (его должностным лицам) не применялись.

II. Доклад по соблюдению обязательных требований.

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

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

В целях недопущения нарушений требований Жилищного кодекса Российской Федерации в части деятельности жилищно-строительных

кооперативов, осуществляющих деятельность, связанную с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов, необходимо:

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

- ежеквартально представлять в министерство отчетность об осуществлении деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома, в том числе об исполнении таким кооперативом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами, в соответствии с Приказом Минстроя России от 03.07.2017 N 955/пр;

- указывать в ежеквартальной отчетности достоверные сведения в полном объеме.

Особенно хочется коснуться вопроса предоставления отчетности об осуществлении деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома, в том числе об исполнении таким кооперативом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами, по формам и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, а также промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. На сегодняшний день большинство жилищно-строительных кооперативов отчетность не предоставляет. И хотя в Кодексе об административных правонарушениях Российской Федерации отсутствует статья, предусматривающая административную ответственность за непредоставление отчетности жилищно-строительными кооперативами, эту обязанность никто не отменял.

Кроме этого, жилищно-строительными кооперативами не размещается в ЕИСЖС информация, размещение которой предусмотрено Жилищным кодексом Российской Федерации, что образует состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 1 статьи 13.19.3 - нарушение порядка размещения информации в единой информационной системе жилищного строительства.

Таким образом, при осуществлении деятельности, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов на территории Новосибирской области, жилищно-строительным кооперативам необходимо принятие мер для недопущения нарушений требований законодательства, регламентирующего указанную деятельность, а также устранения причин и условий им способствующих.