

Доклад о виде государственного контроля (надзора), муниципального контроля за 2023 год

Региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края

Красноярский край

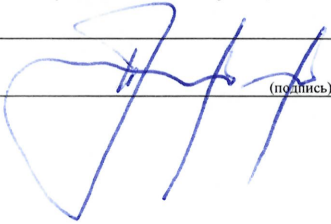
Наименование муниципального образования

Наименование показателей		Поля для ответа
1.	Количество проведенных профилактических мероприятий - всего, в том числе:	176
1.1.	информирование (количество фактов размещения информации на официальном сайте контрольного (надзорного) органа)	4
1.2.	обобщение правоприменительной практики (количество докладов о правоприменительной практике, размещенных на официальном сайте контрольного (надзорного) органа)	1
1.3.	меры стимулирования добросовестности (количество проведенных мероприятий)	0
1.4.	объявление предостережения	113
1.5.	консультирование	41
1.6.	самообследование (количество фактов прохождения самообследования на официальном сайте контрольного (надзорного) органа), из них:	0
1.6.1.	количество самообследований, по результатам которых приняты и размещены на официальном сайте контрольного (надзорного) органа декларации соблюдения обязательных	0
1.7.	профилактический визит, из них:	17
1.7.1.	обязательный профилактический визит	9
1.7.2.	профилактический визит, не предусматривающий возможность отказа от его	0
1.7.3.	профилактический визит по заявлению контролируемого лица	8
2.	Количество проведенных контрольных (надзорных) мероприятий с взаимодействием - всего, в том числе:	3
2.1.	плановых, из них:	0
2.1.1.	контрольная закупка, в том числе:	0
2.1.1.1.	в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства	0
2.1.2.	мониторинговая закупка, в том числе:	0
2.1.2.1.	в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства	0
2.1.3.	выборочный контроль, в том числе:	0
2.1.3.1.	в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства	0
2.1.4.	инспекционный визит, в том числе:	0
2.1.4.1.	в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства	0
2.1.5.	рейдовый осмотр, в том числе:	0
2.1.5.1.	в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства	0
2.1.6.	документарная проверка, в том числе:	0
2.1.6.1.	в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства	0
2.1.7.	выездная проверка, в том числе:	0
2.1.7.1.	в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства	0
2.2.	внеплановых, из них:	3
2.2.1.	контрольная закупка, в том числе:	0
2.2.1.1.	в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства	0
2.2.2.	мониторинговая закупка, в том числе:	0
2.2.2.1.	в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства	0
2.2.3.	выборочный контроль, в том числе:	0
2.2.3.1.	в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства	0
2.2.4.	инспекционный визит, в том числе:	0

2.2.4.1.	в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства	0
2.2.5.	рейдовый осмотр, в том числе:	0
2.2.5.1.	в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства	0
2.2.6.	документарная проверка, в том числе:	3
2.2.6.1.	в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства	3
2.2.7.	выездная проверка, в том числе:	0
2.2.7.1.	в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства	0
3.	Количество контрольных (надзорных) действий, совершенных при проведении контрольных (надзорных) мероприятий, специальных режимов государственного контроля (надзора) - всего, в том числе:	6
3.1.	осмотр	0
3.2.	досмотр	0
3.3.	опрос	0
3.4.	получение письменных объяснений	3
3.5.	истребование документов, из них:	3
3.5.1.	соответствии с обязательными требованиями должны находиться в месте нахождения (осуществления деятельности) контролируемого лица (его филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений) либо объекта	0
3.6.	отбор проб (образцов)	0
3.7.	инструментальное обследование	0
3.8.	испытание	0
3.9.	экспертиза	0
3.10.	эксперимент	0
4.	Количество проведенных контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия - всего, в том числе:	296
4.1.	выездное обследование, из них:	0
4.1.1.	в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства	0
4.2.	наблюдение за соблюдением обязательных требований, из них:	296
4.2.1.	в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства	246
5.	Количество контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных с использованием средств дистанционного взаимодействия	0
6.	Количество контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных с привлечением:	0
6.1.	экспертных организаций	0
6.2.	экспертов	0
6.3.	специалистов	0
7.	Количество контролируемых лиц, в отношении которых проведены контрольные (надзорные) мероприятия с взаимодействием, специальные режимы государственного контроля (надзора) - всего, в том числе:	3
7.1.	в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства	3
7.2.	в рамках мониторинга	0
7.3.	в рамках постоянного государственного контроля (надзора)	0
7.4.	в рамках постоянного рейда	0
8.	Количество объектов контроля, в отношении которых проведены контрольные (надзорные) мероприятия с взаимодействием - всего, в том числе:	3
8.1.	деятельность, действия (бездействие) граждан и организаций	3
8.2.	результаты деятельности граждан и организаций, в том числе продукция (товары), работы и услуги	0
8.3.	производственные объекты	0
9.	Количество контролируемых лиц, у которых в рамках проведения контрольных (надзорных) мероприятий с взаимодействием, специальных режимов государственного контроля (надзора) выявлены нарушения обязательных требований - всего, в том числе:	3
9.1.	субъектов малого и среднего предпринимательства	3

10.	Количество объектов контроля, при проведении в отношении которых контрольных (надзорных) мероприятий с взаимодействием, специальных режимов государственного контроля (надзора) выявлены нарушения обязательных требований - всего, в том числе:	3
10.1.	деятельность, действия (бездействие) граждан и организаций	3
10.2.	результаты деятельности граждан и организаций, в том числе продукция (товары), работы и услуги	0
10.3.	производственные объекты	0
11.	Количество нарушений обязательных требований (по каждому факту нарушения) - всего, в том числе выявленных в рамках:	738
11.1.	контрольных (надзорных) мероприятий с взаимодействием, из них:	26
11.1.1.	в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства	26
11.2.	контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия, из них:	712
11.2.1.	в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства	413
11.3.	специальных режимов государственного контроля (надзора)	0
12.	Количество контрольных (надзорных) мероприятий, специальных режимов государственного контроля (надзора), при проведении которых выявлены нарушения обязательных требований - всего, в том числе:	147
12.1.	в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства	127
13.	Количество фактов неисполнения предписания контрольного (надзорного) органа	0
14.	Количество актов, составленных в рамках осуществления контрольных (надзорных) мероприятий, специальных режимов государственного контроля (надзора)	299
14.1.	актов о нарушении обязательных требований	147
14.2.	актов о невозможности проведения контрольного (надзорного) мероприятия	0
15.	Количество выявленных фактов нарушения обязательных требований, по которым возбуждены дела об административных правонарушениях	25
16.	Количество контрольных (надзорных) мероприятий, по итогам которых по фактам выявленных нарушений назначены административные наказания - всего, в том числе:	3
16.1.	в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства	3
17.	Количество административных наказаний, назначенных по итогам контрольных (надзорных) мероприятий, специальных режимов государственного контроля (надзора) - всего, в том числе по видам наказаний:	2
17.1.	конфискация орудия совершения или предмета административного правонарушения	0
17.2.	лишение специального права, предоставленного физическому лицу	0
17.3.	административный арест	0
17.4.	административное выдворение за пределы Российской Федерации иностранного гражданина или лица без гражданства	0
17.5.	дисквалификация	0
17.6.	административное приостановление деятельности	0
17.7.	предупреждение	2
17.8.	административный штраф - всего, в том числе:	0
17.8.1.	на гражданина	0
17.8.2.	на должностное лицо	0
17.8.3.	на индивидуального предпринимателя	0
17.8.4.	на юридическое лицо	0
18.	Общая сумма наложенных административных штрафов - всего, в том числе:	0
18.1.	на гражданина	0
18.2.	на должностное лицо	0
18.3.	на индивидуального предпринимателя	0
18.4.	на юридическое лицо	0
19.	Общая сумма уплаченных (взысканных) административных штрафов	0

20.	Количество решений контрольных (надзорных) органов, действий (бездействия) их должностных лиц, которые были обжалованы в рамках досудебного обжалования - всего, в том числе:	0
20.1.	оставлены без изменения	0
20.2.	отменены, из них:	0
20.2.1.	полностью	0
20.2.2.	частично	0
21.	Количество решений контрольных (надзорных) органов, действий (бездействия) их должностных лиц, которые были обжалованы в рамках досудебного обжалования, и по которым контролируемые лицами поданы иски в суд - всего, в том числе:	0
21.1.	по которым судом принято решение об удовлетворении заявленных требований	0
22.	Количество решений контрольных (надзорных) органов, действий (бездействия) их должностных лиц, результаты которых обжаловались в судебном порядке - всего, в том числе:	0
22.1.	в отношении решений (действий), которые не были обжалованы в рамках досудебного обжалования, из них:	0
22.1.1.	по которым судом принято решение об удовлетворении заявленных требований	0
22.2.	в отношении решений о привлечении контролируемого лица к административной ответственности, из них:	0
22.2.1.	по которым судом принято решение об удовлетворении заявленных требований	0
23.	Количество контрольных (надзорных) мероприятий, результаты которых были признаны недействительными - всего, в том числе:	0
23.1.	по решению суда	0
23.2.	по представлению органов прокуратуры	0
23.3.	по решению руководителя органа государственного контроля (надзора), муниципального контроля (за исключением отмены в рамках досудебного обжалования)	0
24.	Количество контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных с грубым нарушением требований к организации и осуществлению государственного контроля (надзора), муниципального контроля, и результаты которых были признаны недействительными и (или) отменены	0
25.	Количество контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных с нарушением требований законодательства о порядке их проведения, по результатам выявления которых к должностным лицам контрольных (надзорных) органов применены меры дисциплинарного и (или) административного наказания	0
26.	Количество контрольных (надзорных) мероприятий, по итогам которых по фактам выявленных нарушений материалы переданы в правоохранительные органы для возбуждения уголовных дел	0
27.	Количество контрольных (надзорных) мероприятий, заявленных в проект плана проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий на отчетный год - всего, в том числе:	0
27.1.	исключенных по предложению органов прокуратуры	0
28.	Количество контрольных (надзорных) мероприятий, включенных в утвержденный план проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий на отчетный год - всего, в том числе:	0
28.1.	включенных по предложению органов прокуратуры	0
29.	Количество внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий, заявления о согласовании проведения которых направлялись в органы прокуратуры - всего, в том числе:	16
29.1.	по которым получен отказ в согласовании	13
29.2.	причины отказа в согласовании (текст до 10000 символов)	пп. 1 ч.8 ст 66 ФЗ №248-ФЗ, пп.4 ч.8 ст 66 ФЗ №248-ФЗ, пп.5 ч.8 ст 66 ФЗ №248-ФЗ
29.3.	меры, предпринятые в целях минимизации отказов в согласовании (текст до 10000 символов)	Заявления о согласовании проведения КНМ заполнялись более подробно с приложением дополнительных материалов
30.	Количество объектов контроля, категория риска которых изменена в отчетном периоде	0

31.	Сведения о количестве штатных единиц по должностям, предусматривающим выполнение функций по контролю (надзору), в том числе:	0
31.1.	на начало отчетного года, из них:	19
31.1.1.	занятых	19
31.2.	на конец отчетного года, из них:	19
31.2.1.	занятых	19
32.	Сведения о цифровизации вида контроля (текст до 10000 символов)	Посредством Единой информационной системы жилищного строительства акты КНМ и предписания, подготовленные в цифровом формате с использованием ЭЦП, направляются в личный кабинет застройщика.
33.	Достижение целевых значений всех ключевых показателей (да - / нет - 0)	0
34.	Сведения о ключевых показателях вида контроля (по каждому из показателей) (текст до 10000 символов)	<p>1. Доля многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - объекты), введенных в эксплуатацию в течение календарного года в задекларированные сроки или с опережением задекларированных сроков, в отношении которых контролирующими лицами привлекались денежные средства участников долевого строительства, от общего числа объектов, введенных в эксплуатацию с привлечением денежных средств участников долевого строительства, Целевой показатель - 90%, Фактическое значение - 80,6%.</p> <p>Показатель не достиг целевого значения в связи с нестабильным экономическим положением некоторых застройщиков, а так же недостатком рабочего персонала.</p> <p>2. Доля объектов, строящихся с соблюдением или опережением сроков реализации примерных графиков строительства, от общего числа строящихся объектов с привлечением контролирующими лицами денежных средств участников долевого строительства, Целевой показатель - 85%, Фактическое значение - 88,1%. Показатель исполнен.</p> <p>3. Доля контролируемых лиц, соблюдающих сроки размещения информации, подлежащей раскрытию в ЕИСЖС, от общего числа контролируемых лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, Целевой показатель - 85%, Фактическое значение - 81,6%.</p> <p>Показатель не достиг целевого значения в связи с мораторием на проведение проверок. Только одними профилактическими мероприятиями, проведенными в большом объеме, результат не достигнут.</p>
35.	Выводы и предложения по итогам организации и осуществления вида контроля (текст до 10000 символов)	<p>Предложения по внесению изменений в законодательство:</p> <p>1. Законом № 248-ФЗ установлена обязанность высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ разработать положение о государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, с учетом общих требований к организации и осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Такие требования могут быть установлены Правительством Российской Федерации (далее - Общие требования). Однако, Правительством РФ положение о государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства МКД и (или) иных объектов недвижимости, предусматривающее требования к организации и проведению гос. контроля (надзора) в области долевого строительства МКД и (или) иных объектов недвижимости до настоящего времени не принято.</p> <p>2. Государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - контроль в области ДС) осуществляется в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ, на территории которого осуществляется данное строительство (далее - контролирующий орган). Контролирующий орган, в том числе, уполномочен направлять предписания об устранении нарушений требований ФЗ № 214-ФЗ, в случае неисполнения требований ФЗ № 214-ФЗ обращаться в арбитражный суд с заявлением о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Однако отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства (далее - УДС) для строительства (создания) МКД и (или) иных объектов недвижимости (далее - МКД), регулируются не только ФЗ № 214-ФЗ, но и иными федеральными законами (например, ст.25 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ, ст.8 Федерального закона от 01.07.2018 № 175-ФЗ, ст.8 Федерального закона от 25.12.2018 № 478-ФЗ, ст.16 Федерального закона от 27.06.2019 № 151-ФЗ, ст.3 Федерального закона от 27.06.2019 № 153-ФЗ).</p> <p>3. Пункт 2 ст.2 Закона № 214-ФЗ определяет объект ДС как жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче УДС после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств УДС, индивидуальный жилой дом в границах территории малоэтажного жилого комплекса. Таким образом, понятие «объект долевого строительства» не содержит указание на общее имущество в МКД как на объект имущественных прав. При этом ч.5 ст.8 Закона № 214-ФЗ устанавливает право УДС отказаться от приемки объекта ДС только при несоответствии самого объекта ДС требованиям ч.2 ст.7 Закона № 214-ФЗ, но не общего имущества в МКД. Таким образом, при несоответствии общего имущества в МКД требованиям ч.1 ст.7 Закона № 214-ФЗ участник долевого строительства лишен права отказаться от приемки объекта ДС и лишен возможности воспользоваться правами, установленными ст.7 Закона № 214-ФЗ.</p> <p>4. Необходимость практической реализации положений об обеспечении гарантийных обязательств застройщиков, в связи со складывающейся практикой добровольной ликвидации либо банкротства застройщиков в целях уклонения от исполнения своих гарантийных обязательств перед УДС. Для этого необходимо допускать к участию в долевом строительстве только застройщиков, исполняющих свои гарантийные обязательства перед УДС.</p> <p>5. Необходимость прекращения практики заключения застройщиками с заинтересованными лицами договоров участия в долевом строительстве по заниженным ценам (далее - заинтересованные лица) с последующей продажей прав требования по таким договорам путем уступки прав требования третьим лицам. Договор уступки прав требования является самостоятельной сделкой, его цена не связана с ценой договора участия в долевом строительстве и может существенно превышать цену договора участия в долевом строительстве. Отмена института уступки прав требования позволит исключить спекулятивную составляющую в отношениях по долевому строительству, когда заинтересованное лицо уступает другим лицам свои права по договорам участия в долевом строительстве по существенно завышенным ценам.</p> <p>Указанные меры приведут к снижению рыночной стоимости квадратного метра возводимого жилья.</p> <p>Кроме того, в настоящее время, в случае необходимости возврата задепонированных на счетах эскроу денежных средств при расторжении договора участия в долевом строительстве участник долевого строительства, получивший указанный статус в силу приобретения уступки прав требования, сможет рассчитывать на возврат денежных средств только в размере оплаченной цены самого договора участия в долевом строительстве.</p> <p>Отмена института уступки прав требования позволит указанным участникам долевого строительства возмещать все расходы, связанные с участием в долевом строительстве.</p>
Заместитель руководителя службы Э.В. Шаповалов		 (подпись)