*ПРОЕКТ*

Доклад о правоприменительной практике контрольной (надзорной) деятельности Комитета по строительству за 2022 год

В соответствии с Положением о Комитете по строительству, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 650 «О Комитете  
по строительству», за Комитетом по строительству (далее – Комитет) закреплено полномочие по осуществлению регионального государственного контроля (надзора)  
в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Санкт-Петербурга, а также контроля (надзора)  
за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома на территории  
Санкт-Петербурга.

Комитет осуществляет контрольную (надзорную) деятельность в соответствии  
с 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), Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», Жилищным кодексом Российской Федерации.

Организация и порядок осуществления регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной  
с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома  
на территории Санкт-Петербурга, определены постановлением Правительства  
Санкт-Петербурга от 14.12.2021 № 986 «О региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной  
с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома  
на территории Санкт-Петербурга».

В 2022 на территории Санкт-Петербурга отсутствовали действующие  
жилищно-строительные кооперативы, осуществляющие за счет средств членов кооператива строительство многоквартирного дома. В связи с этим указанный вид регионального государственного контроля (надзора) Комитетом не осуществлялся в отчетном периоде.

Организация и порядок осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Санкт-Петербурга определены постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14.12.2021 № 987 «О региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Санкт-Петербурга».

В соответствии с частью 3 статьи 23.5 Федерального закона № 214-ФЗ при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся.

Правительством Российской Федерации было принято постановление от 10.03.2022   
№ 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – Постановление № 336).

В соответствии с пунктом 9 Постановления № 336, в случае выявления признаков административного правонарушения, состав которого включает в себя нарушение обязательных требований, оценка соблюдения которых является предметом государственного контроля (надзора), муниципального контроля должностные лица контрольных (надзорных) органов вправе принять меры по привлечению виновных лиц  
к административной ответственности только после составления акта контрольного (надзорного) мероприятия, проведенного с взаимодействием с контролируемым лицом.

Указанные положения распространяются, в том числе, на случаи непосредственного обнаружения признаков административного правонарушения, получение таких сведений  
от граждан и организаций, органов государственной власти, средств массовой информации.

Кроме того, Постановлением № 336 определены исключительные основания проведения в 2022 году внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий и проверок,  
в числе которых – непосредственная угроза причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью граждан, непосредственная угроза обороне страны и безопасности государства и непосредственная угроза возникновения чрезвычайных ситуаций природного и (или) техногенного характера.

В 2022 году Комитет осуществлял региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Санкт-Петербурга в отношении 226 застройщиков по 834 объектам недвижимости, для строительства которых привлекались денежные средства участников долевого строительства, с учетом ограничений, введенных Постановлением  
№ 336.

До вступления в силу Постановления № 336 Комитетом было проведено  
3 внеплановых инспекционных визита.

По результатам проверок, осуществленных в конце 2021 года, а также  
по результатам инспекционных визитов и иных контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных до вступления в силу Постановления № 336, Комитетом в 2022 году вынесено:

- 70 постановлений по делам об административных правонарушениях, из них 10 постановлений о наложении штрафа, 60 постановлений о назначении административного наказания в виде предупреждения. Из общего числа постановлений:

- 44 постановления за размещение (неразмещение) проектной декларации и внесенных в нее изменений, содержащих неполные или недостоверные сведения (часть 2 статьи 14.28 Кодекса об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ));

- 26 постановлений за нарушение сроков предоставления ежеквартальной отчетности застройщиков, указание в отчетности недостоверных сведений или представление отчетности не в полном объеме (часть 3 статьи 14.28 КоАП РФ);

- 2 предписания об устранении нарушений законодательства в области долевого строительства на территории Санкт-Петербурга;

- 19 представлений об устранении причин и условий, способствовавших совершению административного правонарушения.

После вступления в силу Постановления № 336 Комитетом по требованию прокуратуры Санкт-Петербурга проведена 1 внеплановая выездная проверка.

Информация о проведенных Комитетом проверках и вступивших в законную силу постановлениях Комитета о привлечении застройщиков и их должностных лиц  
к административной ответственности размещена на официальном сайте Администрации Санкт-Петербурга http://gov.spb.ru/gov/otrasl/komstroy/dolevoe-stroitelstvo.

По результатам проведенных за отчётный период проверок в адрес Главного Управления Министерства внутренних дел России по г. Санкт-Петербургу  
и Ленинградской области Комитетом направлено 1 обращение с актом проверки и иными материалами, свидетельствующими о наличии признаков уголовно-наказуемого деяния, предусмотренного частью 4 статьи 159 и статьи 160 Уголовного кодекса Российской Федерации, для организации проверки и принятия процессуального решения в порядке, установленном статьями 144 и 145 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации.

В прокуратуру Санкт-Петербурга Комитетом направлена копия 1 акта проверки юридического лица, а также информация о направлении в Главного Управления Министерства внутренних дел России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области обращения Комитета с актом проверки и иными материалами, свидетельствующими  
о наличии признаков уголовно-наказуемого деяния.

В рамках осуществления регионального контроля (надзора) Комитетом проводится анализ ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной  
с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе  
об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства (далее – отчетность застройщика).

В 2022 году Комитетом проведен анализ 1 664 отчетностей застройщиков,  
по результатам которого выявлены следующие, наиболее часто встречающиеся нарушения требований действующего законодательства в области долевого строительства, а именно: нарушение требований оформления отчетности и заполнения ее разделов, неразмещение информации в Единой информационной системе жилищного строительства или размещение с нарушением установленных сроков.

Комитет в 2022 осуществлял профилактические мероприятия в соответствии  
с 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 территории Санкт-Петербурга на 2022 год.

Информация о контрольно-надзорной деятельности размещается и актуализируется Комитетом в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга  
от 29.06.2011 № 864 «О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга «Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов Санкт-Петербурга».

Комитетом на постоянной основе проводится консультирование контролируемых лиц по вопросам осуществления профилактических визитов, заполнения отчетности застройщика, проектной декларации, размещения сведений в единой информационной системе жилищного строительства, определения контролируемыми лицами уровня соблюдения ими обязательных требований и подготовке Декларации соблюдения обязательных требований по региональному государственному контролю (надзору)  
в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Санкт-Петербурга. По состоянию на 31.12.2022 сотрудниками Комитета проведено 572 консультаций.

С целью активизации работы по вовлечению контролируемых лиц в проект «Самообследование» Комитетом 14.06.2022 в адрес контролируемых лиц – застройщиков направлены информационные письма.

На текущий момент на портале Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Центр развития и поддержки предпринимательства  
Санкт-Петербурга» (далее – СПб ГБУ «ЦРПП») в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» через личный кабинет контролируемых лиц в Комитет поступило 18 деклараций соблюдения обязательных требований по региональному государственному контролю (надзору) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Санкт-Петербурга (далее – Декларация).  
По результатам рассмотрения на 31.12.2022:

- 13 Деклараций находятся в статусе «одобрено»;

- 5 Деклараций находятся в статусе «отказано».

Кроме того, при проведении Комитетом обязательных профилактических визитов контролируемые лица письменно информируются о возможности прохождения на сайте  
СПб ГБУ «ЦРПП» добровольного определения уровня соблюдения ими обязательных требований (самообследование).

За 2022 год Комитетом проведен 51 профилактический визит, из них 48 обязательных в отношении контролируемых лиц, приступающих к осуществлению деятельности, являющейся объектом регионального контроля (надзора).

В 2022 году Комитетом было объявлено 19 предостережений контролируемым лицам о недопустимости нарушения обязательных требований.

С целью предотвращения нарушений, совершаемых контролируемыми лицами  
и их должностными лицами, Комитет на постоянной основе принимает участие  
в проведении совместных с другими органами исполнительной власти публичных обсуждениях результатов правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности.

Ежегодно, по итогам обобщения правоприменительной практики осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе с указанием наиболее часто встречающихся случаев нарушений обязательных требований  
с рекомендациями в отношении мер, которые должны приниматься юридическими лицами в целях недопущения таких нарушений, Комитетом подготавливается и размещается  
на официальной странице Комитета не позднее 20 февраля года, следующего за отчетным, Доклад о правоприменительной практике.

Доклад Комитета о правоприменительной практике контрольно-надзорной деятельности за 2021 год размещен на официальной странице Комитета.

По результатам проведенных Комитетом контрольных (надзорных)  
и профилактических мероприятий за 2022 год выявлены следующие, наиболее часто встречающиеся, нарушения действующего законодательства в области долевого строительства:

- нарушение обязательных требований при составлении и предоставлении ежеквартальной отчетности застройщиков;

- нарушение срока уведомления участников долевого строительства  
о невозможности завершения строительства в установленный договором участия в долевом строительстве срок;

- размещение контролируемыми лицами на сайте единой информационной системы жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф/> проектной декларации (в том числе вносимых в нее изменений), содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, несоблюдение контролируемыми лицами сроков опубликования и (или) размещения проектной декларации, либо вносимых в нее изменений, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ.

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 изменениях) полной и (или) 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 с предложением об изменении договора участникам долевого строительства объекта;

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

- своевременно устранять нарушения, выявленные Комитетом в рамках осуществления государственного контроля (надзора) и отраженные в выданных застройщикам предписаниях, представлениях, предупреждениях.