

Утвержден
приказом инспекции
государственного строительного
надзора Воронежской области
от 04.03.2024 № 68-01-08/52

ДОКЛАД

о региональном государственном контроле (надзоре) в области
долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных
объектов недвижимости за 2023 год

1. Общие сведения о региональном государственном контроле (надзоре)

1.1. Порядок организации и осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Воронежской области установлен Положением о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, утвержденным постановлением Правительства Воронежской области от 08.12.2021 № 710 «О региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости».

1.2. Предметом регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости является соблюдение застройщиками обязательных требований, установленных 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» и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.3. Объектом рассматриваемого вида регионального государственного контроля (надзора) является деятельность, действия (бездействие) застройщиков, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, установленные 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» и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Инспекция государственного строительного надзора Воронежской области (далее – Инспекция) в соответствии с частью 2 статьи 16 и частью 5 статьи 17 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» ведет учет объектов контроля путем ведения перечня таких объектов.

1.4. Региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на основе управления рисками причинения вреда (ущерба).

В целях оценки риска причинения вреда (ущерба) при принятии решения о проведении и выборе вида внепланового контрольного (надзорного) мероприятия Инспекция разрабатывает индикаторы риска нарушения обязательных требований.

При осуществлении рассматриваемого вида регионального государственного контроля (надзора) используются следующие индикаторы риска нарушения обязательных требований:

- выявление в ходе проведения анализа данных, которые поступили в порядке межведомственного информационного взаимодействия, данных, предоставленных контролируемыми лицами в рамках исполнения обязательных требований, а также данных, содержащихся в единой информационной системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС), данных из сети Интернет, иных общедоступных данных факта непоступления от застройщика или технического заказчика в Инспекцию извещения о начале строительства, реконструкции объекта капитального строительства в течение 90 дней с даты регистрации первого договора участия в долевом строительстве данного объекта;

- выявление в ходе проведения анализа данных, которые поступили в порядке межведомственного информационного взаимодействия, данных, предоставленных контролируемыми лицами в рамках исполнения обязательных требований, а также данных, содержащихся в ЕИСЖС, данных из сети Интернет, иных общедоступных данных факта продления сроков действия разрешения на строительство объекта недвижимости либо переноса предполагаемого срока получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо переноса срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику такого строительства на 6 и более месяцев от первоначального срока.

Показатели вышеуказанных индикаторов риска установлены постановлением Правительства Воронежской области от 08.12.2021 № 710 «О региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости».

Выявление индикаторов риска нарушения обязательных требований осуществляется Инспекцией без взаимодействия с контролируемыми лицами.

2. Общие сведения о контрольных (надзорных) мероприятиях

2.1. При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся.

При осуществлении рассматриваемого вида регионального государственного контроля (надзора) взаимодействие уполномоченного должностного лица Инспекции с контролируемым лицом осуществляется при проведении следующих контрольных (надзорных) мероприятий:

- инспекционный визит;
- документарная проверка.

Без взаимодействия с контролируемым лицом проводятся следующие контрольные (надзорные) мероприятия:

- наблюдение за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности);
- выездное обследование.

Основанием для проведения контрольных (надзорных) мероприятий, за исключением контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемыми лицами, могут быть:

- наличие у Инспекции 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;
- поручение Президента Российской Федерации, поручение Правительства Российской Федерации о проведении контрольных (надзорных) мероприятий в отношении конкретных контролируемых лиц;

- 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;

- истечение срока исполнения предписания Инспекции об устранении выявленного нарушения обязательных требований – в случаях, установленных частью 1 статьи 95 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

2.2. В 2023 году в отношении 3 контролируемых лиц (застройщиков) проведено 3 контрольных мероприятия с взаимодействием с контролируемым лицом; все они носят внеплановый характер и были проведены без использования средств дистанционного взаимодействия.

По сравнению с аналогичным периодом 2022 года количество контрольных мероприятий не изменилось.

Основанием для проведения контрольных (надзорных) мероприятий послужило требование прокурора о проведении проверки (100 % мероприятий по контролю).

Основным инструментом контрольной деятельности (проводимой с взаимодействием с контролируемым лицом) являются документарные проверки, которые составили 100 % всех мероприятий.

Всего в отчетном периоде органом прокуратуры было отказано в согласовании проведения 3 контрольных (надзорных) мероприятий. Причинами таких отказов явились различные подходы к толкованию положений законодательства Российской Федерации, используемые Инспекцией и органом прокуратуры.

В целях минимизации отказов в согласовании проведения контрольных (надзорных) мероприятий органом прокуратуры в отчетном периоде с инспекторами проведено 3 обучающих совещания.

В отчетном периоде также организовано и проведено 378 мероприятий по контролю без взаимодействия с застройщиками в рамках наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности); выездные обследования в 2023 году не проводились.

3. Общие сведения о проведенных профилактических мероприятиях

3.1. Приказом Инспекции от 06.12.2022 № 68-01-09/438 утверждена Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым

законом ценностям на 2023 год при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Программа профилактики размещена в сети Интернет на странице Инспекции на официальном портале органов власти Воронежской области по адресу: <https://www.govvrn.ru/Профилактика-нарушений>.

Программа профилактики направлена на обеспечение соблюдения контролируруемыми лицами (лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) объектов недвижимости) обязательных требований, входящих в предмет регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и установленных частью 2 статьи 23.5 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».

При осуществлении рассматриваемого вида контроля (надзора) проводятся следующие профилактические мероприятия:

- информирование;
- обобщение правоприменительной практики;
- объявление предостережения;
- консультирование;
- профилактический визит.

3.2. В 2023 году профилактическая работа проводилась в соответствии с вышеуказанной программой профилактики.

В качестве основных инструментов профилактики активно использовались профилактические визиты и предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований.

Так, за период с января по декабрь 2023 года проведено 75 профилактических визитов, а также объявлено 44 предостережения.

При этом подавляющее число таких визитов проведено дистанционно, путем использования видео-конференц-связи.

В целях раскрытия проверяемых правовых норм Приказом Минстроя России от 31.12.2020 № 930/пр утвержден Перечень 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.

Вышеуказанный перечень с указанием структурных единиц правовых актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом контроля (надзора), а также информация о мерах ответственности, применяемых при нарушении обязательных требований, размещены в сети Интернет на странице Инспекции на официальном портале органов власти Воронежской области по адресу: <https://www.govvrn.ru>.

В целях предупреждения нарушений обязательных требований, устранения причин, факторов и условий, способствующих нарушениям таких требований, на этой же странице размещено руководство по соблюдению обязательных требований, выполнение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю в рамках государственного контроля (надзора) в области долевого строительства объектов недвижимости.

Кроме того, в целях повышения уровня открытости деятельности Инспекции, ежегодно проводится обобщение правоприменительной практики с размещением доклада о результатах проведенного обобщения в сети Интернет на странице Инспекции на официальном портале органов власти Воронежской области по адресу: <https://www.govvrn.ru>.

Профилактические мероприятия проводились в 2023 году также посредством видео-конференц-связи, в форме направления писем о необходимости соблюдения требований законодательства, email-рассылки, телефонограмм, телефонных консультаций, охвативших более 60 контролируемых лиц.

4. Общие сведения о результатах проведенных контрольных (надзорных) мероприятий

Общее количество контрольных (надзорных) мероприятий, по итогам которых выявлены правонарушения, составило 1 (или 33 % от общего количества таких мероприятий). У одного контролируемого лица в рамках проведения контрольных (надзорных) мероприятий с взаимодействием с контролируемым лицом выявлены нарушения обязательных требований.

В ходе проведенных мероприятий по контролю всего выявлено 2 правонарушения. Следовательно, в среднем в рамках одной проверки было выявлено 0,6 нарушения. Если же брать только те мероприятия, в ходе которых были выявлены нарушения, то этот показатель вырастет до 2.

100 % выявленных правонарушений являются нарушениями обязательных требований; доля выявленных при проведении мероприятий по контролю нарушений, связанных с неисполнением предписаний (в процентах от общего числа выявленных правонарушений) составила 0 процентов.

Общее количество контрольных (надзорных) мероприятий, по итогам которых возбуждены дела об административных правонарушениях, составило 1 (или 33 % от общего числа таких мероприятий).

Всего по итогам мероприятий по контролю было назначено 2 административных наказания; все примененные в отчетном периоде административные наказания – предупреждения.

Общее количество предписаний об устранении выявленных нарушений, выданных в отчетном периоде, составило 1, которое было исполнено контролируемым лицом в установленный срок (или 100 % от общего количества предписаний).

Также в отчетном периоде по результатам мониторинга безопасности в 44 случаях были приняты решения об объявлении контролируемым лицам предупреждения о недопустимости нарушения обязательных требований.

5. Общие сведения о результатах досудебного обжалования решений Инспекции, действий (бездействия) ее должностных лиц

В отчетном периоде решения Инспекции, действия (бездействие) ее должностных лиц в досудебном порядке контролируемые лицами не обжаловались.

6. Общие сведения о результатах судебного обжалования решений Инспекции, действий (бездействия) ее должностных лиц

В анализируемом периоде решения Инспекции о проведении контрольных (надзорных) мероприятий, акты таких мероприятий, предписания об устранении выявленных нарушений, действия (бездействие) должностных лиц Инспекции в судебном порядке контролируемые лицами не обжаловались.

В 2023 году в судебном либо в административном порядке постановления о назначении административных наказаний контролируемые лицами также не обжаловались.

7. Сведения о достижении ключевого показателя вида контроля

Для анализа и оценки рисков причинения вреда охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости Инспекцией используется ключевой показатель «Уровень риска в сфере долевого строительства». Рассматриваемый показатель отражает уровень безопасности охраняемых законом ценностей, выражающийся в минимизации причинения им вреда (ущерба).

Показатель устанавливается в процентах и определяется как отношение количества граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к количеству договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов, умноженное на 100.

Показатель является обратным (положительной динамикой является снижение значения показателя); целевое (плановое) значение показателя на 2023 год составляет не более 2,0 процентов.

Количество договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении жилых помещений в многоквартирных домах, признанных проблемными объектами, составило на конец отчетного периода 165; всего в 2023 году (по состоянию на конец отчетного периода) заключен 10641 договор участия в долевом строительстве в отношении жилых помещений в многоквартирных домах.

Значение ключевого показателя «Уровень риска в сфере долевого строительства» за отчетный период составило 1,55 %.

Таким образом, в результате проведенных в отчетном периоде профилактических, а также контрольных (надзорных) мероприятий достигнутое фактическое значение показателя не превышает установленного целевого (планового) значения показателя на 2023 год, а также исключены обстоятельства, способствующие росту значения показателя.

8. Сведения об индикативных показателях вида контроля

Значения индикативных показателей за отчетный период составили:

1) количество внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных за отчетный период – 381;

2) количество внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных на основании выявления соответствия объекта контроля

параметрам, утвержденным индикаторами риска нарушения обязательных требований, или отклонения объекта контроля от таких параметров, за отчетный период – 0;

3) общее количество контрольных (надзорных) мероприятий с взаимодействием, проведенных за отчетный период – 3;

4) количество контрольных (надзорных) мероприятий с взаимодействием по каждому виду контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных за отчетный период – 3, из них:

- инспекционный визит – 0;

- документарная проверка – 3.

5) количество контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных с использованием средств дистанционного взаимодействия, за отчетный период – 0;

6) количество обязательных профилактических визитов, проведенных за отчетный период – 75;

7) количество предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований, объявленных за отчетный период – 44;

8) количество контрольных (надзорных) мероприятий, по результатам которых выявлены нарушения обязательных требований, за отчетный период – 1;

9) количество контрольных (надзорных) мероприятий, по итогам которых возбуждены дела об административных правонарушениях, за отчетный период – 1;

10) сумма административных штрафов, наложенных по результатам контрольных (надзорных) мероприятий, за отчетный период – 0 тыс. руб.;

11) количество направленных в органы прокуратуры заявлений о согласовании проведения контрольных (надзорных) мероприятий за отчетный период – 3;

12) количество направленных в органы прокуратуры заявлений о согласовании проведения контрольных (надзорных) мероприятий, по которым органами прокуратуры отказано в согласовании, за отчетный период – 3;

13) общее количество учтенных объектов контроля на конец отчетного периода – 146;

14) количество учтенных контролируемых лиц на конец отчетного периода – 87;

15) количество учтенных контролируемых лиц, в отношении которых проведены контрольные (надзорные) мероприятия, за отчетный период – 106;

16) общее количество жалоб, поданных контролируемыми лицами в досудебном порядке, за отчетный период – 0;

17) количество жалоб, в отношении которых Инспекцией был нарушен срок рассмотрения, за отчетный период – 0;

18) количество жалоб, поданных контролируемыми лицами в досудебном порядке, по итогам рассмотрения которых принято решение о полной либо частичной отмене решения Инспекции либо о признании действий (бездействия) должностных лиц Инспекции недействительными, за отчетный период – 0;

19) количество исковых заявлений об оспаривании решений, действий (бездействия) должностных лиц Инспекции, направленных контролируемыми лицами в судебном порядке, за отчетный период – 0;

20) количество исковых заявлений об оспаривании решений, действий (бездействия) должностных лиц Инспекции, направленных контролируемыми лицами в судебном порядке, по которым принято решение об удовлетворении заявленных требований, за отчетный период – 0;

21) количество контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных с грубым нарушением требований к организации и осуществлению государственного строительного надзора, результаты которых были признаны недействительными и (или) отменены, за отчетный период – 0.

9. Сведения о цифровизации вида контроля

В целях информационного обеспечения государственного контроля (надзора) Инспекцией используются следующие информационные системы:

- единый реестр видов федерального государственного контроля (надзора), регионального государственного контроля (надзора), муниципального контроля;

- единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий;

- информационная система (подсистема государственной информационной системы) досудебного обжалования;

- государственная информационная система «Типовое облачное решение по автоматизации контрольной (надзорной) деятельности».

Ведомственных информационных систем Инспекция не имеет.

10. Общие сведения о кадровом обеспечении в Инспекции

Инспекции установлена штатная численность 23 единицы; укомплектованность штатной численности составляет 100 процентов.

Количество штатных единиц по должностям, предусматривающим выполнение функций по региональному государственному контролю (надзору) в области долевого строительства объектов недвижимости, составляет 3.

Все сотрудники Инспекции, непосредственно осуществляющие функции по государственному контролю (надзору), имеют высшее профессиональное (профильное) образование. Прохождение такими сотрудниками краткосрочных обучений на курсах повышения квалификации на регулярной основе обеспечено.

11. Выводы и предложения по итогам организации и осуществления вида контроля

Анализ приведенных выше показателей позволяет сделать вывод о том, что в отчетном периоде были достигнуты значения показателей, характеризующих высокий процент исполнения контролируемыми лицами обязательных требований в подведомственной сфере деятельности, а также высокий процент выполнения поднадзорными субъектами предписаний и постановлений по результатам проведенных профилактических мероприятий и контрольных (надзорных) мероприятий.

Отраженные в настоящем докладе показатели (их значения) свидетельствуют об эффективности результатов осуществляемого регионального контроля (надзора), а также об удовлетворенности контролируемых лиц качеством государственного контроля.

По результатам проводимой профилактической работы достигнуто снижение количества повторяющихся правонарушений и, как следствие, – положительная динамика улучшения состояния подконтрольной сферы.

В целом, в 2023 году удалось сохранить высокий уровень законопослушности поднадзорных субъектов.

Оценивая и прогнозируя соблюдение контролируемыми лицами обязательных требований, установленных нормативными правовыми актами, необходимо отметить, что состояние исполнения таких требований следует оценить в целом как стабильное: на протяжении последних лет наметилась положительная тенденция укрепления правопорядка в курируемой сфере.

На основании вышеизложенного можно сделать следующие выводы:

1) деятельность Инспекции по осуществлению в 2023 году регионального государственного контроля (контроля) в подведомственной сфере позволила в целом достичь целей и задач регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства объектов недвижимости;

2) в результате проведенных в отчетном периоде профилактических, а также контрольных (надзорных) мероприятий, реализации мер по пресечению выявленных нарушений обязательных требований, устранению их последствий обеспечены:

- выполнение контролируемыми лицами (застройщиками) установленных законодательством обязательных требований;

- защита прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства объектов недвижимости.