

1. Анализ правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курганской области, регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома за I квартал 2022 года

На 24 марта 2022 года на территории Курганской области осуществляют доленое строительство 17 застройщиков по 33 проектам долевого строительства (253,7 тыс.м.<sup>2</sup>) из них по проектному финансированию 13 застройщиков по 25 проектам (205.1 тыс.м.<sup>2</sup>). Привлечение денежных средств участников долевого строительства осуществляется с размещением таких средств на счетах эскроу.

В 2022 году введено 2 многоквартирных жилых дома с долевым участием (22,39 тыс. м.<sup>2</sup>).

В январе 2022 года Департаментом строительства, госэкспертизы и жилищно-коммунального хозяйства Курганской области (далее - Департамент) проведена работа по исключению 12 проблемных объектов ООО «Речелстрой», город Челябинск из Единого реестра проблемных объектов. Таким образом, были исключены 1 застройщик и 12 проблемных объектов (149 тыс. м<sup>2</sup> жилой площади).

По состоянию на март 2022 года в Едином реестре проблемных объектов от Курганской области (далее - ЕРПО) включены 1 застройщик и 2 объекта долевого строительства.

Застройщиком двух объектов долевого строительства является ООО «СУ Артекс», город Курган (ИНН 4501081287). Объекты расположены по адресу: город Курган, ул. Красина, 38 – Куйбышева, 15:

1. «Группа многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения. Второй этап строительства: многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения (строение 2)». По данному объекту отсутствуют заключенные договоры участия в долевом строительстве (далее - ДДУ) с гражданами. В соответствии с п. 4 ч. 1.4 ст. 23.1 1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Департаментом проводится работа по исключению проблемного объекта из ЕРПО;

2. «Группа многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения. Третий этап строительства: Автостоянка» (далее - Автостоянка). Всего заключено 9 ДДУ, 8 из которых заключены с гражданами, 1 ДДУ с юридическим лицом. Признаки уголовно наказуемых деяний, нарушающих права граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства вышеуказанных объектов долевого строительства, не выявлены. В целях восстановления нарушенных прав граждан - участников долевого строительства разработана и утверждена «дорожная карта». Планируемый срок восстановления прав граждан — 31 декабря 2023 года (ввод объекта «Автостоянка» в эксплуатацию).

В I квартале 2022г. Департаментом проверки в отношении подконтрольных субъектов в области долевого строительства не проводились.

За I квартал 2022г. Департаментом проанализированы 104 изменения по всем декларациям, 4 проектных декларации, размещенных в Единой информационной системе жилищного строительства.

С целью информирования на регулярной основе граждан, пострадавших от недобросовестных действий застройщиков на официальном сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» размещается информация об изменениях законодательства в сфере долевого строительства.

При Департаменте создана рабочая группа по вопросам урегулирования спорных ситуаций между застройщиками и уполномоченными банками в ходе применения законодательства о долевом строительстве.

24 января 2022 года Директором Департамента утвержден доклад об итогах реализации в 2021 году «Программы профилактики нарушений обязательных требований законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курганской области соблюдение которых оценивается при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также контроля за деятельностью жилищно - строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов на территории Курганской области на 2021 год».

Приказом Департамента от 21 февраля 2022 года № 35 «Об утверждении докладов о правоприменительной практике осуществления регионального государственного контроля (надзора)» утверждены доклады о правоприменительной практике осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курганской области и практике осуществления регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома в период с 11.01.2021г. по 30.12.2021г.

С 1 марта 2022 года вступил в силу Федеральный закон от 30 декабря 2021 года № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». В соответствии с вышеуказанным законом, Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» начинает действовать в новой редакции. Согласно новой редакции застройщик осуществляющий долевое строительство вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса только после утверждения в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке проекта планировки территории и проекта межевания территории, которыми определяются границы территории малоэтажного жилого комплекса, получения одного разрешения на строительство в отношении проекта строительства или его этапа, предусмотренного проектной декларацией, и государственной регистрации права собственности застройщика на расположенный в границах территории малоэтажного жилого комплекса земельный участок или земельные участки, имеющие смежные границы, либо договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и раскрытия информации, указанной в [части 3.3 статьи 3.1](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

25 марта 2022г. вступает в силу постановление Правительства РФ от 23 марта 2022 года № 442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства».

Напоминаем, что в соответствии с Федеральным законом от 27.06.2019г. № 151-ФЗ и Федеральным законом от 13.07.2020 г. № 202-ФЗ отменяется необходимость получения заключения о соответствии застройщика и его проектной декларации требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ для застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства только с использованием счетов эскроу.

**Подконтрольные субъекты применительно к региональному государственному контролю (надзору) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома в I квартале 2022 году не осуществляли деятельность на территории Курганской области.**

## 2. Анализ правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного строительного надзора за I квартал 2022 года

Исполнительным органом государственной власти Курганской области, уполномоченным на осуществление регионального государственного строительного надзора на территории Курганской области является Департамент строительства, госэкспертизы и жилищно-коммунального хозяйства Курганской области (далее - Департамент). Непосредственным исполнителем государственной функции являются его структурные подразделения — отдел общестроительных работ и отдела специальных работ управления государственного строительного надзора.

С 2022 года Департамент осуществляет государственный строительный надзор в порядке, установленном:

1) ст. 54 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ);

2) Федеральным законом от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Закон);

3) постановлением Правительства РФ от 01.12.2021 № 2161 "Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного строительного надзора, внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 июня 2021 г. № 1087 и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации";

4) Постановление Правительства Курганской области от 29.12.2021 № 472 "Об утверждении Положения о региональном государственном строительном надзоре"

1) при строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со [ст. 49](#) ГрК РФ, за исключением случая, предусмотренного [ч. 3.3 ст. 49](#) ГрК РФ;

2) при реконструкции объектов капитального строительства, в том числе при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства, в том числе указанных работ по сохранению объектов культурного наследия, подлежит экспертизе в соответствии со [ст. 49](#) ГрК РФ, за исключением случая, предусмотренного [ч. 3.3 ст. 49](#) ГрК РФ.

Предметом государственного строительного надзора в отношении объектов капитального строительства, указанных в ч. 1 ст. 54 ГрК РФ, является соблюдение:

1) соответствия выполняемых работ и применяемых строительных материалов и изделий в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям утвержденной в соответствии с чч. 15, 15.2 и 15.3 ст. 48 ГрК РФ проектной документации (в том числе с учетом изменений, внесенных в рабочую документацию и являющихся в соответствии с ч. 1.3 ст. 52 ГрК РФ частью такой проектной документации) и (или) информационной модели (в случае, если формирование и ведение информационной модели являются обязательными в соответствии с ГрК РФ);

2) требования наличия разрешения на строительство;

3) требований, установленных чч. 2 и 3.1 ст. 52 ГрК РФ;

4) требований, установленных ч. 4 ст. 52 ГрК РФ, к обеспечению консервации объекта капитального строительства;

5) требований к порядку осуществления строительного контроля, установленных ГрК РФ, иными нормативными правовыми актами.

Предметом государственного строительного надзора в отношении объектов, не указанных в ч. 1 ст. 54 ГрК РФ, является соблюдение:

1) требований наличия разрешения на строительство и соответствия объекта капитального строительства параметрам, указанным в разрешении на строительство, если разрешение на строительство требуется для строительства или реконструкции объекта капитального строительства;

2) соответствия параметров объектов капитального строительства предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным ГрК РФ, другими федеральными законами, если для строительства или реконструкции объекта капитального строительства не требуется разрешение на строительство.

Объектами государственного надзора являются:

1) деятельность, действия (бездействие) застройщика, технического заказчика и лица, осуществляющего строительство, реконструкцию объекта капитального строительства (далее – контролируемые лица), по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, указанных в ч. 11 ст. 54 ГрК РФ, в случаях, установленных чч. 1 и 2 ст. 54 ГрК РФ;

2) объекты капитального строительства, которыми граждане и организации владеют и (или) пользуются и которые указаны в ч. 11 ст. 54 ГрК РФ, в случаях, установленных частями 1 и 2 статьи 54 ГрК РФ.

Государственный строительный надзор осуществляется в форме внеплановых проверок (выездных и документарных) и инспекционных визитов.

За 3 месяца 2022 года Управлением проведено 215 внеплановых проверок;

В результате проведенных контрольно - надзорных мероприятий должностными лицами Управления возбуждено 6 дел об административных правонарушениях. В 5 случаях назначено административное наказание в виде предупреждения, в 1 случае мировым судьёй прекращено производство по делу.

2. При осуществлении государственного надзора могут проводиться следующие виды профилактических мероприятий:

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