ПРОЕКТ

Обзор правоприменительной практики контрольной (надзорной) деятельности Службы государственного строительного надзора Ямало-Ненецкого автономного округа за 2018 год

Раздел I. Общие положения

1. Обзор правоприменительной практики контрольной (надзорной) деятельности службы государственного строительного надзора Ямало-Ненецкого автономного округа (далее – служба, автономный округ) подготовлен во исполнение пункта 3 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», Методических рекомендаций по обобщению и анализу правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности, одобренных на заседании подкомиссии по совершенствованию контрольных (надзорных) и разрешительных функций федеральных органов исполнительной власти при Правительственной комиссии по проведению административной реформы от 09.09.2016 № 7 на основе обобщения и анализа имеющихся в распоряжении службы материалов по трем основным направлениям:

- государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости;

- контроля за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирных домов.

- правоприменительная практика соблюдения обязательных требований.

2. В соответствии с Положением о службе, утвержденным постановлением Правительства автономного округа от 18 января 2012 года № 12-П, на территории автономного округа служба является органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление:

- государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости;

- контроля за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирных домов.

3. Целями обобщения и анализа правоприменительной практики контрольной (надзорной) деятельности, осуществляемой на территории автономного округа службой, являются:

- обеспечение доступности сведений о правоприменительной практике службы путем их публикации для сведения подконтрольных субъектов;

- снижение количества нарушений обязательных требований и повышение уровня защищенности охраняемых законом ценностей за счет обеспечения информированности подконтрольных субъектов о практике применения обязательных требований;

- совершенствование нормативных правовых актов для устранения устаревших, дублирующих и избыточных обязательных требований, устранения избыточных надзорных функций.

Задачами обобщения и анализа правоприменительной практики являются:

- выявление проблемных вопросов применения службой обязательных требований;

- выработка с привлечением широкого круга заинтересованных лиц оптимальных решений проблемных вопросов правоприменительной практики   
и их реализация;

- выявление устаревших, дублирующих и избыточных обязательных требований, подготовка и внесение предложений по их устранению;

- выявление избыточных надзорных функций, подготовка   
и внесение предложений по их устранению;

- подготовка предложений по совершенствованию законодательства;

- выявление типичных нарушений обязательных требований и подготовка рекомендаций по их предотвращению.

4. При осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости служба осуществляет контроль:

- за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- за целевым использованием застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- за соблюдением застройщиками, привлекающими денежные средства участников долевого строительства требований Закона о долевом строительстве.

5. При осуществлении контроля за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирных домов служба осуществляет контроль за соблюдение жилищно-строительным кооперативом обязательных требований [части 3 статьи 110](consultantplus://offline/ref=C65B1097A13AE3CA18A54E154873692EC5CE8F6ED9CFD6F2C5D736898F6A2304C0CE68D0DA70C0FCDD277DA1AC0C1F4A72C1258F91bEV8K) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и [статьи 123.1](consultantplus://offline/ref=C65B1097A13AE3CA18A54E154873692EC5CE8F6ED9CFD6F2C5D736898F6A2304C0CE68D0D978C0FCDD277DA1AC0C1F4A72C1258F91bEV8K) ЖК РФ, а также положений [Закона](consultantplus://offline/ref=C65B1097A13AE3CA18A54E154873692EC5CD896BDECCD6F2C5D736898F6A2304D2CE30D8DE7ED5A8897D2AACACb0V2K) о долевом строительстве о контроле за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

6. При реализации функций по контролю (надзору) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и функций по контролю за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирных домов служба руководствуется в своей деятельности:

- Федеральным законом 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»;

- Жилищным кодексом Российской Федерации;

- Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее - Федеральный закон № 294-ФЗ);

- Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

- Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- Федеральным законом от 01 июля 2018 года № 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Сроки и последовательность административных процедур (действий), порядок взаимодействия должностных лиц службы с юридическими лицами при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства установлены административным регламентом по исполнению государственной функции «Осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации о долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», утверждённым приказом службы от 19 декабря 2016 г. N 30-ОД (документ утратил силу 02.12.2018 в связи с изданием приказа службы от 30.11.2018 № 16-ОД), административным регламентом по исполнению государственной функции осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» утверждённым приказом службы от 30 ноября 2018 г. N 16-ОД (документ утратил силу 03.04.2019 в связи с изданием приказа службы от 03.04.2019 № 12-ОД), «Осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости», утвержденным приказом службы от 3 апреля 2019 г. N 12-ОД.

Сроки и последовательность административных процедур (действий), порядок взаимодействия должностных лиц службы государственного строительного надзора Ямало-Ненецкого автономного округа (далее - автономный округ) с юридическими и физическими лицами при осуществлении контроля с жилищно-строительными кооперативами при осуществлении государственного контроля (надзора) установлены административным регламентом осуществления контроля за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, утвержденным приказом службы от 24 декабря 2018 г. N 17-ОД.

Раздел II. Правоприменительная практика организации и проведения государственного контроля (надзора)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Отчетные показатели, касающиеся организации  и проведения проверок и (или) иных мероприятий  по контролю (надзору) | 2018 год |
| 1 | Количество проверок застройщиков из них: | 24 |
|  | плановых | 3 |
|  | внеплановых | 21 |
| 2 | Количество выданных актов проверок | 24 |
| 3 | Количество выданных предписаний об устранении нарушений | 21 |
| 4 | Количество проверенной ежеквартальной отчетности застройщиков | 179 |
| 5 | Количество выданных заключений о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям установленным Законом о долевом строительстве | 63 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Отчетные показатели, касающиеся нарушений юридическими лицами  обязательных требований  и мер, принимаемых управлением | 2018 год |
| 1 | Количество выявленных административных правонарушений: |  |
| а) по ч. 1 ст. 14.28 КоАП РФ | 6 |
| б) по ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ | 19 |
| в) по ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ | 28 |
| по ч. 1 ст. 20.25 КоАП РФ | 27 |
| по ч. 4 ст. 19.5 КоАП РФ | 13 |
| 2 | Количество вынесенных постановлений службой назначении административного наказания в виде предупреждения | 21 |
| 3 | Количество вынесенных постановлений службой о назначении административного наказания в виде административного штрафа | 48 |

Глава 1. Осуществление государственного контроля (надзора) за соблюдением застройщиками требований законодательства об участии в долевом строительстве

7. Государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости осуществлялся посредством организации и проведения плановых и внеплановых проверок застройщиков, проверок ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, проектных деклараций объектов.

8. К отношениям, связанным с осуществлением государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости применялись положения Федерального закона № 294-ФЗ с учетом особенностей организации и проведения проверок, установленных статьей 23 Закона о долевом строительстве.

Глава 2. Осуществление контроля за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирных домов.

9. В 2018 году строительство жилых домов жилищно-строительными кооперативами не осуществлялось.

Глава 3. Использование оснований для проведения проверок.

10. В соответствии со статьей 23 Закона о долевом строительстве основаниями для проведения проверок при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства в 2018 году являлись:

1) план проверок;

2) поступившее в службу обращения граждан;

3) истечение срока исполнения юридическими лицами выданных службой предписаний об устранении выявленного нарушения;

Всего за 2018 год при осуществлении государственного контроля надзора в области долевого строительства службой проведено 24 проверки.

Глава 4. Организация проведения проверок

11. В 2018 году плановые проверки юридических лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства жилых домов на территории Ямало-Ненецкого автономного округа проводились на основании утвержденного плана проверок.

Внеплановые проверки организовывались и проводились в соответствии с требованиями Федеральных законов№ 214-ФЗ, № 294-ФЗ.

12. В рамках осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства приказы о поведении проверок издавались по установленной Федеральным законом № 294-ФЗ форме.

Глава 5. Исчисление и соблюдение сроков проведения проверок

13. В 2018 году проверки проводились с соблюдением сроков, установленных Федеральным законом № 294-ФЗ.

Глава 6. Соблюдение прав юридических лиц

при организации и проведении проверок

14. При осуществлении контрольной (надзорной) деятельности в 2018 году службой обеспечено соблюдение прав юридических лиц в соответствии с требованиями Федерального закона № 294-ФЗ.

Глава 7. Оформление результатов проверок и принятие мер по их результатам

15. По результатам проверок должностными лицами службы, проводившими проверки, составлялись акты проверок органом государственного контроля (надзора) юридического лица.

16. В случае выявления при проведении проверки нарушений юридическим лицом обязательных требований, должностные лица службы, проводившие проверку, выдавали юридическому лицу предписание об устранении выявленных нарушений с указанием срока его исполнения.

Акт проверки и предписание оформляются непосредственно после завершения проверки в двух экземплярах, один из которых вручался законному представителю юридического лица, либо уполномоченному лицу по доверенности.

В случае проведения документарных проверок два экземпляра акта и предписания подписанные сотрудниками службы проводившими проверку направлялись почтовым отправлением с уведомлением в адрес юридического лица для подписания его законным представителем и дальнейшего возврата по одному экземпляру в службу.

17. Должностными лицами службы осуществлялся своевременный контроль за выполнением выданных предписаний, в случае неисполнения в установленный предписанием срок нарушений издавался приказ о проведении внеплановой проверки, возбуждались дела об административных правонарушениях.

18. Информация о результатах контрольной (надзорной) деятельности службы размещалась на официальном сайте службы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Глава 8. Работа с заявлениями и обращениями граждан, содержащими сведения о нарушении обязательных требований, причинении вреда или угрозе причинения вреда охраняемым законом ценностям

19. В 2018 году в службу поступило 52 обращения.

20. Одно обращение послужило основанием для проведения внеплановой выездной проверки.

Глава 9. Привлечение к административной ответственности лиц   
за административные правонарушения, выявленные по результатам проверок.

21. В 2018 году по результатам контрольной (надзорной) деятельности службой в области долевого строительства выявлено 75 правонарушений.

22. Должностными лицами службы по 15 проверкам по итогам проведения которых выявлены нарушения возбуждены дела об административных правонарушениях. По 13 проверкам наложены административные наказания. По итогам проверок наложено 43 административных наказания.

23. По результатам проверок службой направлены в правоохранительные органы материалы, связанные с выявлением фактов нарушения обязательных требований, имеющих признаки уголовно наказуемых деяний, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел в отношении двух застройщиков:

- ООО «Строительная компания «Галактика»;

- ООО «Норд Континент».

24. Всего в ходе осуществления государственного контроля (надзора) в отчетном периоде службой возбуждено 92 дела об административном. Службой вынесено 69 постановлений о назначении административных наказаний.

25. По результатам рассмотрения дел об административных правонарушениях службой назначены следующие виды наказаний: административный штраф – 48, предупреждение – 21, прекращены по основанию, предусмотренному пунктом 2 части 1 статьи 24.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, в связи с отсутствием состава административного правонарушения и истечением срока давности привлечения к административной ответственности – 9.

Глава 10. Оценка тяжести нарушений обязательных требований и выбор ответственности, к которой привлекается виновное лицо.

26. При выборе вида наказания и меры ответственности за совершение административного правонарушения должностные лица службы руководствуются положениями КоАП РФ: учитываются смягчающие и отягчающие административную ответственность обстоятельства, а также возможность замены административного штрафа предупреждением.

Так в 2018 году службой при рассмотрении дела об административном правонарушении в отношении 10 субъектов малого и среднего предпринимательства (их должностных лиц) была проведена замена административного наказания в виде административного штрафа на административное наказание в виде предупреждения.

Раздел III. Правоприменительная практика соблюдения обязательных требований

Глава 11. Типичные нарушения, выявленные в ходе проверок

27. Типичными нарушениями, выявленными в ходе проверок   
при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, являлись следующие нарушения:

1) неисполнение в срок предписания контролирующего органа;

2) привлечение денежных средств участников долевого строительства до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве объекта;

3) нарушение сроков предоставления ежеквартальной отчетности застройщика;

Глава 12. Судебная практика

28**.** Службой в течении 2018 года в Мировые суды городов окружного значения направлено 27 административных материалов, для привлечения юридических и должностных лиц к административной ответственности по части 1 статьи 20.25 Кодекса Российской Федерацииоб административных правонарушениях.