

УТВЕРЖДАЮ

И.О. заместителя Руководителя
Исполнительного комитета
город Набережные Челны

А.Н.Лашин

Доклад

об итогах реализации программы 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, регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов отделом государственного контроля и надзора за долевым строительством объектов недвижимости при Исполнительном комитете муниципального образования город Набережные Челны за 2023 год

В соответствии с Законом Республики Татарстан от 27 декабря 2007 г. № 66-ЗРТ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных районов и городских округов Республики Татарстан государственными полномочиями Республики Татарстан в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также в области деятельности жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома» и распоряжением Исполнительного комитета муниципального образования город Набережные Челны от 08.04.2008 № 428-р «Об органе, уполномоченном осуществлять региональный государственный контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) объектов недвижимости, а также региональный государственный контроль в области деятельности жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома» (в редакции от 02.12.2021) государственные функции по региональным видам контроля осуществляет отдел государственного контроля и надзора в области долевого строительства объектов недвижимости при Исполнительном комитете города Набережные Челны (далее – отдел государственного контроля).

Региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии со ст. 23 и 23⁵ 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» (далее - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ) и постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 2 октября 2021 № 944 «Об утверждении Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости».

Региональный государственный контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома осуществляется в соответствии со ст.123.2 и 123.3 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и

постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан 30 сентября 2021 № 938 «Об утверждении Положения о региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членом кооператива для строительства многоквартирного дома».

В соответствии с пп. «в» п. 12 ст. 1 Федерального закона от 25.12.2018 № 478-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» и п.3 ст.123.3. ЖК РФ отменены плановые проверки в отношении лиц, осуществляющих привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и привлечение средств членом кооператива для строительства многоквартирного дома связи с чем, план проверок на 2023 год не утверждался.

В связи с мораторием на проверки в 2023 году внеплановые документарные проверки отделом государственного контроля не проводились (постановление Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля»).

В целях реализации программы 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, регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членом кооперативов для строительства многоквартирных домов на официальном сайте муниципального образования город Набережные Челны на странице отдела государственного контроля (<http://nabchelny.ru/company/page/1464/2869>) размещены:

- методические рекомендации по вопросу заполнения форм 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;

- правила размещения документов в единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС);

- типовые ошибки при размещении документов в ЕИСЖС;

- памятка застройщику по вопросам размещения информации в ЕИСЖС;

- правила по размещению ЖСК информации в ЕИСЖС и др.

Обязательные требования, соблюдение которых контролируется отделом государственного контроля, установлены в Федеральных законах от 30.12.2004 № 214-ФЗ, от 13.07.2015 № 236-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», от 29.07.2017 № 218-З «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», от 01.07.2018 № 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», от 25.12.2018 №478-ФЗ, Жилищном кодексе Российской Федерации, а также содержатся в иных нормативных правовых актах, регулирующих сферу

долевого строительства.

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31.12.2020 № 930/пр «Об утверждении перечня 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» утвержден Перечень актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых оценивается в рамках государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Данный приказ размещен на официальном сайте муниципального образования город Набережные Челны на странице отдела государственного контроля (<http://nabchelny.ru/company/page/1464/2868>).

Отделом государственного контроля с застройщиками города проводится регулярная разъяснительная и консультационная работа. На официальной странице отдела государственного контроля на официальном сайте муниципального образования город Набережные Челны (<http://nabchelny.ru/company/1464/2868>) ведется работа по обновлению нормативно-правовых актов, устанавливающих обязательные требования законодательства о долевом строительстве, а также осуществляется информирование граждан и застройщиков об изменении законодательства.

Информация о проведенных контрольно(надзорных) мероприятиях по наблюдению за соблюдением обязательных требований (мероприятия по контролю без взаимодействия с юридическими лицами) направляется в личный кабинет контролируемым лицам в ЕИСЖС в соответствии с требованиями ст. 23.3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ и ЖК РФ в Набережных Челнах **24** застройщиков реализуют **64** объектов по договорам участия в долевом строительстве и **1** объект в рамках жилищно-строительного кооператива.

За 2023 год отделом государственного контроля проведено **242** мероприятия за соблюдением застройщиками обязательных требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости посредством анализа информации, обязанность по раскрытию которой возложена на застройщика в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости; **29** проверок первых проектных деклараций, размещенных застройщиками в ЕИСЖС; **5** проверок ежеквартальной отчетности застройщиков. Предписания об устранении нарушений требований действующего законодательства в связи с мораторием не выдавались. По результатам проведенных мероприятий выдано **25** предостережений, отчеты и акты направлялись в прокуратуру города. Органами прокуратуры в отношении застройщиков вынесено 3 предупреждения, 4 предписания.

Отделом государственного контроля с каждым застройщиком города проводились консультации по телефону и на личном приеме.

В рамках профилактических мероприятий отделом государственного контроля проведено **266** консультирования по вопросам исполнения обязательных требований законодательства, разъяснен порядок заполнения проектной декларации; порядок размещения информации и документов в ЕИСЖС, а также сроки их размещения.

Доля проведенных мероприятий с выявленными нарушениями в 2023 году составила 19,5%. По результатам проведенных мероприятий выявлено, что более половины нарушений обязательных требований долевого строительства приходится на несвоевременное размещение информации о новых разрешениях на строительство или на

внесение изменений в разрешения на строительство.

В 2024 году отдел государственного контроля продолжит профилактические работы по двум видам контроля (региональному государственному контролю (надзору) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и региональному государственному контролю (надзору) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов) по следующим направлениям:

- предупреждение нарушений обязательных требований;
- предотвращение риска причинения вреда охраняемым законом ценностям вследствие нарушения обязательных требований;
- устранение существующих и потенциальных условий, причин и факторов, способных привести к нарушению обязательных требований;
- повышение прозрачности системы контрольно-надзорной деятельности;
- создание условий для доведения обязательных требований до контролируемых лиц, повышение информированности о способах их соблюдения;
- формирование модели ответственного, добросовестного поведения подконтрольных субъектов, повышающего уровень правовой грамотности подконтрольных субъектов;
- обеспечение единства практики применения органом государственного контроля (надзора) обязательных требований.

В 2024 году отделом государственного контроля планируется осуществление регионального государственного контроля (надзора), в котором закрепится приоритет профилактических мероприятий над контрольно-надзорными.

Начальник отдела государственного
контроля и надзора в области долевого
строительства объектов недвижимости



Л.М. Кудряшова