



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНСПЕКЦИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

13.03.2024

№ 57

г. Киров

Об утверждении доклада о правоприменительной практике при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, а также контроля за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов, а также за соблюдением жилищно-строительных кооперативов требований части 3 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 Жилищного кодекса Российской Федерации на территории Кировской области за 2023 год.

В соответствии с пунктом 3.3.2 Постановления Правительства Кировской области от 29.10.2021 № 582-П «Об утверждении Положения об осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Кировской области» и пунктом 2.6.2 Постановления Правительства Кировской области от 19.11.2021 № 629-П «Об утверждении Положения об осуществлении регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома на территории Кировской области».

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить доклад о правоприменительной практике при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в

области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, а также контроля за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов, а также за соблюдением жилищно-строительных кооперативов требований части 3 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 Жилищного кодекса Российской Федерации на территории Кировской области за 2023 год.

2. Утвержденный доклад разместить на сайте инспекции в течение 3 рабочих дней со дня его утверждения.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на и.о. начальника государственной инспекции строительного надзора Кировской области Трегубова И.А.

И.о. начальника инспекции



И.А. Трегубов

Приложение № 1
УТВЕРЖДЕН
приказом государственной
инспекции строительного
надзора Кировской области
от 13.03.2024
№ 51

**Доклад о правоприменительной практике при осуществлении
регионального государственного контроля (надзора) в области долевого
строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости,
а также контроля за деятельностью жилищно-строительных
кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов
для строительства многоквартирных домов, а также за соблюдением
жилищно-строительных кооперативов требований части 3 статьи 110
Жилищного кодекса Российской Федерации, за исключением
последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1
Жилищного кодекса Российской Федерации на территории Кировской
области за 2023 год.**

В 2023 году государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и контроль за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанный с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов, а также за соблюдением жилищно-строительными кооперативами требований части 3 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 ЖК РФ (далее - контроль за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанный с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов) на территории Кировской области, осуществлялся структурным подразделением государственной инспекции строительного надзора Кировской области – отделом надзора за строительством объектов в г. Кирове и контролю за долевым строительством (далее – инспекция).

Предметом государственного контроля (надзора) в данной сфере является проверка соблюдения подконтрольными субъектами 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» (далее – Закон № 214-ФЗ) и иными нормативно-правовыми актами, обязательных к применению при осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства при строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, а также соблюдение жилищно-строительными кооперативами, созданными в рамках дела о банкротстве застройщика или в целях строительства на земельных участках, предоставленных им в

безвозмездное срочное пользование из муниципальной собственности или государственной собственности, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», требований части 3 статьи 110 ЖК РФ, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 ЖК РФ.

В 2023 году государственный контроль (надзор) в данной сфере осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства Кировской области от 29.10.2021 № 582-П «Об утверждении Положения об осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Кировской области», так же применялись положения Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон 248-ФЗ) с учетом норм Постановления Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – Постановление № 336).

В 2023 году государственный контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанный с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов, осуществлялся в соответствии с части 3 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Постановление Правительства Кировской области № 433-П).

По результатам анализа Единой информационной системы жилищного строительства по состоянию на 31.12.2023 на территории области 21 застройщик по 48 объектам осуществлял строительство за счет денежных средств участников долевого строительства по эскроу-счетам, количество заключенных договоров участия в долевом строительстве по состоянию на 31.12.2023 составило 2254 из них: 2215 ДДУ - привлечение денежных средств на эскроу-счета.

Основные показатели жилищного строительства

Отчет по данным на 31 декабря 2023 года

Федеральный округ / Регион: Кировская область x

Девелопер: Все

Отчетный период: Декабрь 2023 x

СКАЧАТЬ

СБРОС ЗНАЧЕНИЙ

Механизм привлечения средств граждан	Застройщик, шт.	Разрешения на строительство, шт.	Проекты декларации, шт.	Дома, шт.	Жилая площадь, тыс. м ²	Кварталы, тыс. шт.
Все механизмы	21	48	48	53	377	7
С использованием счетов эскроу	20	47	47	52	373	7
С уплатой взносов в компенсационный фонд	1	1	1	1	4	0
Без привлечения средств граждан с 01.07.2019	0	0	0	0	-	-

В 2023 году действовало 3 жилищно-строительных кооператива (далее-ЖСК) созданных ранее в рамках дела о банкротстве застройщиков.

В 2023 году был отменен регламент предоставления государственной услуги по выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 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», Постановлением Правительства Кировской области № 278-П от 26.05.2023 «О признании утратившим силу постановления Правительства Кировской области от 11.06.2021 № 281-П.

В связи с вступлением в силу изменения с 28.06.2021 внесенных в Федеральным законом № 214-ФЗ. Положения Закона № 214-ФЗ, обязывающие застройщика до заключения 1-го договора участия в долевом строительстве получить заключение контролирующего органа о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьей 3.2, статьям 20 и 21 Закона № 214-ФЗ, утратили силу (согласно подпункту «д» пункта 8 статьи 1 Федерального закона от 27.06.2019 № 151-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».

С 28.06.2021 утратила силу часть 5 статьи 15.4 Закона № 214-ФЗ, в соответствии с которой органы по контролю (надзору) в области долевого строительства выдавали заключения или отказывали в выдаче заключения в случае несоответствия застройщика и (или) проектной декларации установленным требованиям). С 29.06.2021 получение указанного заключения для застройщиков, планирующих привлечь денежные средства участников долевого строительства на эскроу-счета, не требуется.

В 2023 г. были проведены мероприятия, направленные на профилактику правонарушений: проведение мероприятий по контролю без взаимодействия с застройщиками, информирование и консультирование застройщиков о соблюдении обязательных требований законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и нормативно-правовых актов, регулирующих данную деятельность. Количество проведенных профилактических мероприятий – всего 149, в том числе:

информирование (количество фактов размещения информации на официальном сайте контрольного (надзорного) органа) – 57;

обобщение правоприменительной практики (количество докладов о правоприменительной практике, размещенных на официальном сайте контрольного (надзорного) органа) – 1;

объявление предостережения – 48;

консультирование – 41;

обязательный профилактический визит – 2;

Инспекцией в 2023 году проведено 1509 мероприятий без взаимодействия с юридическим лицом (анализ отчетности застройщиков, проектных деклараций, раскрытие застройщиками информации, подлежащей к размещению в Единой информационной системе жилищного строительства).

В соответствии с внесенными изменениями в «Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» от 30.12.2001 № 195-ФЗ административное правонарушение устанавливается только при контрольных (надзорных) мероприятиях с взаимодействием с контролируемым лицом.

Внеплановых выездных проверок по объектам долевого строительства и деятельности жилищно-строительных кооперативов не проводилось.

Основными нарушениями, выявленными в ходе проведения контрольно-надзорных мероприятий при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, являются:

Перечень обязательных требований	Количество нарушений
Нарушения в части информационной открытости по раскрытию застройщиком информации: - размещение застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС) проектной деклараций, содержащей неполную и (или) недостоверную информацию; - нарушение сроков опубликования и (или) размещения, проектной декларации либо вносимых в нее изменений	73
Нарушения порядка размещения информации в ЕИСЖС, а именно: - не размещение застройщиком информации в ЕИСЖС; - нарушение порядка, сроков и (или) периодичности размещения информации; - размещение информации не в полном объеме.	6
Нарушения обязательных требований к порядку представления отчетности застройщика в части осуществления деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства: - непредставление отчетности в установленный срок; - представление отчетности, содержащей недостоверные сведения; - представление отчетности не в полном объеме;	59
Нарушения требований в части целевого использования денежных средств участников долевого строительства.	Не выявлялось

Нарушения в части привлечения денежных средств участников долевого строительства, связанного с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент привлечения денежных средств не введен в эксплуатацию, лицом, не имеющим права и (или) привлекающим денежные средства в нарушение требований законодательства в сфере долевого строительства	Не выявлялось
--	---------------

Причинами типовых нарушений обязательных требований продолжает оставаться:

- не принятие отдельными подконтрольными субъектами оперативных мер по исполнению нормативных требований, вносимых в законодательство о долевом строительстве, а также недостаточная правовая грамотность лиц, участвующих в долевом строительстве;

- отсутствие достаточных финансовых средств у застройщиков (вывод средств, неэффективное планирование и др.);

- сокрытие застройщиком информации о проекте строительства, отражение в проектной декларации неактуальной информации (сведений о выданных технических условиях с истекшим сроком действия и др.);

- проблемы технического характера (в части размещения информации в ЕИСЖС).

Инспекцией организован мониторинг изменения строительной готовности объектов, строительство которых осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства, в том числе в разрезе информации о переходе на проектное финансирование и размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

По состоянию на отчетную дату в Кировской области отсутствует реестр проблемных объектов.

По состоянию 01.01.2023 в Кировской области числилось 886 пострадавших граждан по 20 проблемным домам. В III квартале 2023 года количество граждан было откорректировано до 729 в связи с получением информации от конкурсных управляющих о количестве граждан, включенных в реестры требований участников строительства застройщиков – банкротов.

До конца 2023 года планировалось завершение строительства строительства трех проблемных объектов расположенных по адресам:

- г. Киров, ул. Горбуновой, д. 31,
- г. Киров, Нововятский район, ул. Орджоникидзе, д. 26,
- г. Киров, ул. Современная, д. 13 (секции 3,4),

и восстановление в правах 273 пострадавших гражданина.

Строительство объекта расположенного по адресу: г. Киров, ул. Горбуновой, д. 31, было завершено выбранной в ходе конкурсного отбора

подрядной организацией ООО СЗ «Стройсоюз». Разрешение на ввод в эксплуатацию указанного многоквартирного дома было получено 24.11.2023.

Объект, расположенный по адресу: г. Киров, ул. Орджоникидзе, д.2б, был введен в эксплуатацию 23.11.2023. Строительство завершалось силами выбранной в ходе конкурсного отбора подрядной организации ООО СЗ «Алтай-строй».

Администрацией города Кирова 31.10.2023 выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Киров, ул. Современная, д. 13 (3-я секция), строительство которого было завершено силами ООО «Квартал».

Строительство многоквартирного дома по адресу: г. Киров, ул. Современная, д. 13 (4-я секция), ведется. Данный многоквартирный дом не состоит в едином реестре проблемных объектов.

За счет средств публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (далее – Фонд), путем выплаты возмещения, было запланировано решение проблем граждан – участников строительства 17 объектов расположенных по адресам:

- 12 домов блокированной застройки по ул. Проезжей 7а г. Кирова,
 - г. Киров, пер. Березниковский, д. 38,
 - г. Киров, пер. Березниковский, д. 40,
 - г. Киров, ул. Мичуринская, д. 3,
 - г. Киров, ул. Ленина, д. 31,
 - г. Киров, ул. Пугачева, д. 29а,
- и восстановление в правах 456 пострадавших граждан.

В ходе совместного совещания представителей Фонда и Правительства Кировской области 18.01.2023 по 4 объектам (пер. Березниковский, д. 38, пер. Березниковский, д.40, ул. Мичуринская, д. 3, ул. Ленина, д. 31) принято решение о направлении Правительством Кировской области ходатайства о пересмотре ранее принятых Фондом решений о завершении строительства многоквартирных домов на решение об осуществлении выплат возмещений гражданам по договорам участия в долевом строительстве. Предполагалось, что данное решение позволит значительно сократить сроки восстановления прав пострадавших участников долевого строительства. Все необходимые мероприятия и сроки их реализации были закреплены в протоколе совместного совещания представителей Фонда и Правительства Кировской области от 18.01.2023 (далее – протокол), который был утвержден Губернатором Кировской области А.В. Соколовым и исполнительным директором Фонда К.П. Тимофеевым.

Согласно протокола решение о смене способа восстановления прав граждан по указанным объектам должно было быть принято Фондом в срок до 30.06.2023.

Мероприятия, необходимые для принятия Фондом решений об изменении решений о завершении строительства на решение о выплате возмещений, указанные в протоколе выполнены со стороны Правительства Кировской области согласно утвержденным протоколом сроков, а именно:

22.02.2023 Правительством Кировской области в Фонд направлены

ходатайства о пересмотре решений.

21.02.2023 некоммерческой организацией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Кировской области» направлены в Арбитражный суд Кировской области заявления о возврате в конкурсную массу земельных участков с неотделимыми улучшениями ООО «Тектон», ООО «Жилой комплекс «Виктория», АО «КЧУС».

12.05.2023 в Фонд направлены документы, подтверждающие наличие обстоятельств для пересмотра ранее принятых Фондом решений.

Так как обязательства взятые 18.01.2023 Фондом в ходе совместного совещания с представителями Правительства Кировской области не были исполнены, Губернатором Кировской области Соколовым А.В. было инициировано проведение нового совещания с руководителем Фонда.

Указанное совещание состоялось 12.07.2023 на котором были достигнуты новые договоренности.

Сроки принятия решений по проблемным объектам Фондом были неоднократно нарушены в связи с отсутствием у Фонда денежных средств.

07.09.2023 принято решение комитета Фонда по имуществу и реализации функций, связанных с защитой прав и законных интересов граждан – участников строительства (далее – комитет Фонда) рекомендовать наблюдательному совету Фонда пересмотреть решение о финансировании мероприятий по завершению строительства на выплату возмещений по объектам по адресу: г. Киров, пер. Березниковский, д. 38, 40.

28.09.2023 состоялся комитет Фонда по объекту по адресу: г. Киров, ул. Пугачева, д. 29а, решением которого было рекомендовано наблюдательному совету Фонда принять решение о выплате возмещений.

12.10.2023 принято решение комитета Фонда рекомендовать наблюдательному совету Фонда пересмотреть решение о финансировании завершения строительства на выплату возмещений по объекту по адресу: г. Киров, ул. Мичуринская, д. 3а.

Губернатором Кировской области принято решение об увеличении доли софинансирования Кировской области по 12 проблемным объектам по ул. Проезжей, д.7а г. Кирова, с целью исключения риска не принятия решения Фондом в отношении указанных домов.

Законодательным Собранием Кировской области 26.10.2023 внесены изменения в закон о областном бюджете, денежные средства в размере 99 процентов от требуемой суммы на восстановление прав участников строительства 12 проблемных объектов по ул. Проезжей, д.7а г. Кирова были предусмотрены в областном бюджете.

Между государственной инспекцией строительного надзора Кировской области и Фондом подписаны 28.11.2023 изменения в соглашение о финансировании, в целях включения в него 12 домов блокированной застройки по адресу: г. Киров, ул. Проезжая, д. 7а.

В ходе совещания 06.12.2023 Минстроя России с регионами и Фондом заместитель министра строительства России Стасишин Н.С. поручил Фонду представить в Минстрой России до 13.12.2023 график проведения наблюдательных советов Фонда по всем проблемным объектам.

Также 06.12.2023 между представителями Фонда, государственной инспекции строительного надзора Кировской области и инициативными группами граждан всех проблемных объектов был проведено совещание, на котором представители Фонда сообщили, что направят до 07.12.2023 материалы по всем проблемным объектам Кировской области (пер. Березниковский, д.38, 40, ул. Мичуринская, д.3, ул. Ленина, д. 31, 12 домов блокированной застройки по ул. Проезжей, д. 7а) членам наблюдательного совета Фонда для голосования и принятия решений.

Наблюдательным советом Фонда приняты решения о выплате возмещений по договорам участия в долевом строительстве гражданам – участникам строительства многоквартирного дома по адресу: г. Киров, ул. Пугачева, д. 29А, 12 домов блокированной застройки по адресу: г. Киров, ул. Проезжая, д. 7а, 30.11.2023 и 18.12.2023 соответственно.

Наблюдательным советом Фонда в отношении проблемных объектов на территории Кировской области приняты решения об изменении решений о финансировании мероприятий по завершению строительства на решения о выплате возмещений по договорам долевого участия

25.12.2023 по многоквартирным домам по адресам: г. Киров, пер. Березниковский, д. 38, г. Киров, пер. Березниковский, д. 40, г. Киров, ул. Мичуринская, д. 3,

28.12.2023 по многоквартирному дому по адресу: г. Киров ул. Ленина, д. 31.

Денежные средства, предусмотренные в областном бюджете для осуществления софинансирования мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства, были перечислены в Фонд до 26.12.2023.

Таким образом, мероприятия по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства в Кировской области были завершены в 2023 году.

В целях сокращения количества допускаемых со стороны подконтрольных лиц нарушений инспекцией разработаны руководства для застройщиков по соблюдению обязательных требований, в том числе по соблюдению требований и сроков размещения информации, подлежащей раскрытию застройщиками в Единой информационной системе жилищного строительства (с указанием наиболее часто допускаемых нарушений обязательных требований). Информация об изменениях законодательства на постоянной основе размещаются на сайте инспекции.

Инспекцией ежедневно в телефонном режиме ведется работа с гражданами - участниками долевого строительства, по вопросам связанным с соблюдением требований законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и защиты прав граждан-участников долевого строительства.

Анализ тематической составляющей показывает, что значительное число поступивших письменных обращений содержат вопросы в части государственного контроля и надзора в области долевого строительства - 195, это 52,41% от общего числа поступивших обращений.

На плановой основе велась организация личного приема граждан. И. о. начальником государственной инспекции строительного надзора Кировской области на личном приеме принято 10 человек по вопросам в части государственного контроля и надзора в области долевого строительства.

По всем устным обращениям специалистами инспекции даны разъяснения по существу поставленных вопросов.

В 2023 году и.о. начальника инспекции были неоднократно проведены совещания с участием граждан – участников долевого строительства проблемных домов, расположенных по адресам: г. Киров, ул. Мичуринская, д. 3, пер. Березниковский, д. 38, 40, ул. Горбуновой, д. 31, ул. Ленина, 31, ул. Гороховская, 81, ул. Пугачева, д. 29а, ул. Маклина, д. 60а, ул. Проезжая, д. 7а, ул. Орджоникидзе, д. 2б, ул. Современная, д. 13.

На совещаниях были даны разъяснения на поставленные вопросы, обсуждались варианты завершения строительства объектов, а также сроки ввода их в эксплуатацию.

Основными причинами, способствующими обращению граждан в инспекцию, явились:

- неспособность отдельных застройщиков завершить строительство объекта в задекларированные сроки;
- изменение законодательства, введение новых механизмов удовлетворения требований граждан – участников долевого строительства;
- несвоевременная подготовка и направление документов арбитражными управляющими в Фонд;
- длительная процедура рассмотрения дела о банкротстве Арбитражным судом;
- длительная процедура рассмотрения способа восстановления прав граждан Фондом;
- низкая правовая грамотность граждан по вопросам восстановления прав участников долевого строительства.

