



Инспекция государственного строительного надзора
Воронежской области

П Р И К А З

26 февраля 2024

№ 68-01-08/42

г. Воронеж

**Об утверждении доклада, содержащего результаты обобщения
правоприменительной практики осуществления
регионального государственного строительного надзора,
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, за 2023 год**

В соответствии со статьей 47 Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», пунктом 3.3 Положения о региональном государственном строительном надзоре, утвержденного постановлением Правительства Воронежской области от 09.12.2021 № 714 «О региональном государственном строительном надзоре», пунктом 3.5 Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, утвержденного 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», пунктом 3.5 Положения о региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов

кооперативов для строительства многоквартирных домов, утвержденного постановлением Правительства Воронежской области от 08.12.2021 № 709 «О региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов»,
п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемый Доклад, содержащий результаты обобщения правоприменительной практики осуществления регионального государственного строительного надзора, 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 (далее – доклад о правоприменительной практике), за 2023 год.

2. Отделу надзора за строительством объектов (Лавринов В.В.) обеспечить размещение доклада о правоприменительной практике за 2023 год на официальном портале органов власти Воронежской области в сети Интернет в срок не позднее пяти рабочих дней со дня его утверждения.

3. Контроль исполнения настоящего приказа возложить на начальника отдела надзора за строительством объектов Лавринова В.В., начальника отдела контроля за долевым строительством объектов Величко Д.Ф. и начальника организационно-правового отдела Васильеву И.В.

Заместитель руководителя инспекции

А.М. Федорищев

Утвержден
приказом инспекции
государственного строительного
надзора Воронежской области
от 26.02.2024 №68-01-08/42

ДОКЛАД
о правоприменительной практике
за 2023 год

Инспекция государственного строительного надзора Воронежской области (далее – Инспекция) в 2023 году в соответствии с возложенными на нее функциями осуществляла региональный государственный строительный надзор, региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также региональный государственный контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов. Вышеуказанная деятельность Инспекции осуществляется посредством профилактики нарушений, проведения контрольных (надзорных) мероприятий, принятия необходимых мер по пресечению выявленных нарушений обязательных требований, устранению последствий выявленных нарушений, а также привлечения к ответственности лиц, допустивших такие нарушения.

Обобщение правоприменительной практики направлено на достижение следующих целей:

- обеспечение доступности сведений о правоприменительной практике Инспекции путем их публикации для сведения контролируемых лиц;
- совершенствование нормативных правовых актов для устранения устаревших, дублирующих и избыточных обязательных требований, и контрольно-надзорных функций;
- повышение результативности и эффективности контрольно-надзорной деятельности;
- выработка путей по минимизации причинения вреда охраняемым законом ценностям при оптимальном использовании материальных, финансовых и кадровых ресурсов Инспекции.

Обобщение правоприменительной практики проводится для решения следующих задач:

- обеспечение единообразных подходов к применению Инспекцией и ее должностными лицами обязательных требований, законодательства о государственном контроле (надзоре);

- выявление типичных нарушений обязательных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению указанных нарушений;

- анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба);

- подготовка предложений об актуализации обязательных требований;

- подготовка предложений о внесении изменений в законодательство о государственном контроле (надзоре).

В качестве источников формирования доклада о правоприменительной практике использованы:

- результаты проверок и иных мероприятий по контролю, в том числе осуществляемых без взаимодействия с контролируемыми лицами;

- результаты обжалования действий (бездействия) и решений должностных лиц Инспекции в административном или судебном порядке и иные материалы административной практики;

- результаты применения мер прокурорского реагирования;

- результаты рассмотрения заявлений и обращений граждан.

1. Результаты проведения профилактических мероприятий

Ежегодно Инспекцией формируется перечень профилактических мероприятий, проводимых для повышения уровня законопослушности поднадзорных субъектов.

В соответствии со статьей 44 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» Инспекцией на 2023 год утверждены и реализованы в отчетном периоде программы профилактики нарушений обязательных требований по всем видам регионального государственного контроля (надзора), осуществляемым Инспекцией:

- программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2023 год при осуществлении регионального государственного строительного надзора утверждена приказом Инспекции от 06.12.2022 № 01-09/440;

- 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 утверждена приказом Инспекции от 06.12.2022 № 01-09/438;

- программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2023 год при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома утверждена приказом Инспекции от 06.12.2022 № 01-09/439.

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

Профилактика рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям направлена на достижение следующих основных целей:

- стимулирование добросовестного соблюдения обязательных требований всеми контролируемыми лицами;
- устранение условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям;
- создание условий для доведения обязательных требований до контролируемых лиц, повышение информированности о способах их соблюдения;
- защита населения и территории региона от чрезвычайных ситуаций техногенного характера;
- обеспечение защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, средства которых привлечены для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- обеспечение защиты прав, законных интересов и имущества членов жилищно-строительного кооператива, средства которых привлечены для строительства многоквартирного дома.

При осуществлении рассматриваемых видов контроля (надзора) проводятся следующие профилактические мероприятия:

- информирование;
- обобщение правоприменительной практики;
- объявление предостережения;
- консультирование;

- профилактический визит.

По результатам проведенной в 2023 году профилактической работы достигнуто снижение количества повторяющихся правонарушений и, как следствие, - положительная динамика улучшения состояния подконтрольных сфер.

1.1. Региональный государственный строительный надзор

В 2023 году профилактическая работа при осуществлении регионального государственного строительного надзора проводилась в соответствии с программой профилактики, утвержденной приказом Инспекции от 06.12.2022 № 01-09/440.

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 126 профилактических визитов, а также объявлено 17 предостережений. При этом подавляющее число таких визитов проведено дистанционно, путем использования видео-конференц-связи.

В целях раскрытия проверяемых правовых норм приказом Инспекции от 29.08.2023 № 68-01-09/222 утвержден (актуализирован) перечень правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при осуществлении регионального государственного строительного надзора.

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, с текстами в действующей редакции 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 регионального государственного строительного надзора.

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 130 контролируемых лиц.

1.2. Региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

В 2023 году профилактическая работа при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости проводилась в соответствии с программой профилактики, утвержденной приказом Инспекции от 06.12.2022 № 01-09/438.

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.

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.

1.3. Региональный государственный контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов

В 2023 году в рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов, мероприятия по профилактике нарушений обязательных требований не проводились ввиду отсутствия в регионе контролируемых лиц, деятельность которых подлежит региональному государственному контролю (надзору) со стороны Инспекции.

В целях раскрытия проверяемых правовых норм Приказом Министра 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 (включая региональный государственный контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов).

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>.

2. Результаты проведения контрольных (надзорных) мероприятий

2.1. Региональный государственный строительный надзор

Количество учтенных объектов контроля на конец отчетного периода составило 357, количество учтенных контролируемых лиц – 328, из них в отношении 277 в отчетном периоде были проведены контрольные (надзорные) мероприятия.

Всего в отчетном периоде в отношении контролируемых лиц (поднадзорных объектов) было проведено 734 внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий, из них общее количество контрольных (надзорных) мероприятий с взаимодействием (выездных проверок) составило - 681.

Общее количество контрольных (надзорных) мероприятий, по итогам которых выявлены правонарушения в 2023 году, составило 95 (или 12,9 % от общего количества таких мероприятий).

В ходе проведенных мероприятий по контролю всего выявлено 139 правонарушений. Следовательно, в среднем в рамках одной проверки было выявлено 0,2 нарушения. Если же брать только те мероприятия, в ходе которых были выявлены нарушения, то этот показатель вырастет до 1,5.

100 % выявленных правонарушений являются нарушениями обязательных требований, 0 % нарушений – невыполнением требований ранее выданных предписаний.

В целях реализации мер, направленных на борьбу с незаконным строительством, в 2023 году в отношении объектов самовольного строительства организовано и проведено 53 контрольных мероприятия (выездных обследований).

По результатам проведенных мероприятий по контролю в органы местного самоуправления в соответствии с положениями статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации направлена информация о выявлении 52 самовольных построек с целью определения их дальнейшей судьбы.

Типичные нарушения обязательных требований, выявленные по результатам контрольных (надзорных) мероприятий:

- нарушение требований проектной документации при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе при применении строительных материалов (изделий);
- строительство, реконструкция объектов капитального строительства без разрешения на строительство в случае, если для осуществления строительства, реконструкции предусмотрено получение таких разрешений;

- нарушение сроков направления в Инспекцию извещения о начале строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о сроках завершения работ, которые подлежат проверке;
- продолжение работ до составления актов об устранении выявленных Инспекцией недостатков при строительстве, реконструкции;
- эксплуатация объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию;
- невыполнение в установленный срок законного предписания Инспекции;
- проведение входного контроля проектной документации, строительного контроля в процессе строительства, реконструкции, приемка законченных видов и отдельных этапов строительных работ лицами, сведения о которых не включены в национальный реестр специалистов в области строительства;
- нарушение требований к составу и порядку ведения исполнительной документации.

Основными причинами, факторами и условиями, способствующими возникновению типичных нарушений обязательных требований, послужили:

- незнание обязательных требований, низкая личная ответственность, сознательное пренебрежение обязательными требованиями, нормами и правилами безопасности;
- оптимизация расходов (экономия денежных средств для расходования на иные цели) с целью извлечения максимальной прибыли;
- отсутствие достаточного финансирования бюджетных организаций;
- небольшой размер штрафных санкций по сравнению с расходами на обеспечение соблюдения обязательных требований и требований безопасности.

Общее количество предписаний об устранении выявленных нарушений, выданных в отчетном периоде, составило 62, из них в установленные сроки исполнено 62 (или 100 % от общего количества предписаний).

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 95 (или 12 % от общего числа таких мероприятий).

Общее количество административных наказаний, наложенных по итогам мероприятий по контролю, составило 124.

Почти все примененные административные наказания – предупреждение (91 %). При этом в структуре наказаний количественно лидируют предупреждения, наложенные на юридических лиц (73%).

Так, за отчетный период должностным лицам было назначено 28 предупреждений (или 24 % от общего количества предупреждений), на индивидуальных предпринимателей – 0, на юридических лиц – 83 (или 73 % от общего количества предупреждений), на физических лиц – 2 (или 2 % от общего количества предупреждений).

За отчетный период было наложено 11 административных штрафов: на должностных лиц - 1 (или 9 % от общего количества штрафов), на индивидуальных предпринимателей – 0, на юридических лиц – 7 (или 63 % от общего количества штрафов), на физических лиц – 3 (или 27 % от общего количества штрафов).

Общая сумма наложенных административных штрафов составила всего 733,5 тыс. руб., в том числе:

- на юридических лиц – 675 тыс. руб.;
- на должностных лиц – 50 тыс. руб.;
- на индивидуальных предпринимателей – 0 тыс. руб.;
- на физических лиц – 8,5 тыс. руб.

Общая сумма уплаченных (взысканных) в отчетном периоде административных штрафов составила 194,5 тыс. руб.

Инспекцией обеспечено досудебное обжалование решений (актов) Инспекции, действий (бездействия) ее должностных лиц при осуществлении рассматриваемых видов контроля (надзора).

В отчетном периоде в порядке досудебного обжалования в Инспекцию поступила 1 жалоба от контролируемого лица об отмене предписания об устранении нарушений, которая впоследствии была отозвана.

В соответствии с пунктом 3 части 1 ст. 42 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» руководителем принято решение об отказе в рассмотрении жалобы.

В анализируемом периоде решения Инспекции о проведении контрольных (надзорных) мероприятий, акты таких мероприятий, предписания об устранении выявленных нарушений, действий (бездействия) должностных лиц Инспекции, постановления о назначении

административных наказаний в судебном порядке контролируемые лицами не обжаловались.

Результаты проверок в отчетном периоде в судебном порядке недействительными не признавались.

В 2023 году на поднадзорных объектах не было зарегистрировано ни одной аварийной ситуации.

Значение ключевого показателя «Уровень аварийности» за отчетный период составило 0 %.

Таким образом, в результате проведенных в отчетном периоде профилактических, а также контрольных (надзорных) мероприятий обеспечено сохранение базового (нулевого) значения показателя и исключены обстоятельства, способствующие росту значения показателя.

2.2. Региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

Количество учтенных объектов контроля 146 и контролируемых лиц на конец отчетного периода составило 87.

В 2023 году в отношении застройщиков по проведено 3 контрольных мероприятия с взаимодействием с контролируемым лицом, все они носили внеплановый характер.

По сравнению с аналогичным периодом 2022 года количество контрольных мероприятий осталось на прежнем уровне.

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.

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.

Общее количество контрольных (надзорных) мероприятий, по итогам которых выявлены правонарушения, составило 1 (или 33 % от общего количества таких мероприятий).

В ходе проведенного мероприятия 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.

Типичные нарушения обязательных требований, выявленные по результатам контрольных (надзорных) мероприятий:

- неполнота и недостоверность сведений, размещенных в проектной декларации, несвоевременность внесения изменений в проектную декларацию;

- неполнота и (или) недостоверность информации, содержащейся в ежеквартальной отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

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 наложено 2 административных наказания в виде 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 предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований.

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

2.3. Региональный государственный контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов

В 2023 году контрольные (надзорные) мероприятия в рамках рассматриваемого вида государственного контроля (надзора) не проводились.