



**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

П Р И К А З

от 24 августа 2018 года № 228
г. Саратов

Об утверждении Обзора правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области по осуществлению регионального государственного строительного надзора, контроля и надзора за долевым строительством за I полугодие 2018 года

Руководствуясь статьей 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», в соответствии с Положением о министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области, утвержденным постановлением Правительства Саратовской области от 14 мая 2005 года № 168-П «Вопросы министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области»

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить Обзор правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области по осуществлению регионального государственного строительного надзора, государственного контроля (надзора) в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости за I полугодие 2018 года (далее – Обзор) согласно приложению к настоящему приказу.

2. Советнику министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства области В.В. Пашковскому обеспечить размещение настоящего приказа на официальном сайте министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

2. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства области по государственному строительному надзору Бутылкина М.А.

3. Настоящий приказ вступает в силу со дня его подписания.

Первый заместитель министра

П.В. Мигачёв

**Приложение к приказу
министерства строительства и
жилищно-коммунального
хозяйства Саратовской области от
24 августа 2018 года**

**Обзор
правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности
министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства
Саратовской области по осуществлению регионального
государственного строительного надзора, государственного контроля
(надзора) в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или)
иных объектов недвижимости за I полугодие 2018 года**

Раздел I. Общие положения

1. Обзор правоприменительной практики контрольной (надзорной) деятельности министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области (далее – министерство) подготовлен во исполнение пункта 3 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее - Федеральный закон № 294-ФЗ), приоритетной программы «Реформа контрольной и надзорной деятельности» на основе обобщения и анализа имеющихся в распоряжении министерства материалов по двум основным направлениям:

- правоприменительная практика организации и проведения государственного строительного надзора, государственного контроля (надзора) в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- правоприменительная практика соблюдения обязательных требований.

2. В соответствии с Положением о министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области, утвержденным постановлением Правительства Саратовской области от 14 мая 2005 года № 168-П «Вопросы министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области» министерство является уполномоченным органом исполнительной власти Саратовской области на осуществление регионального государственного строительного надзора за строительством, реконструкцией объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление строительства объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) либо

является модифицированной проектной документацией, а также на осуществление государственного контроля (надзора) в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

3. Целями обобщения и анализа правоприменительной практики контрольной (надзорной) деятельности, осуществляемой на территории Саратовской области министерством, являются:

- обеспечение доступности сведений о правоприменительной практике министерства 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 министерством 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 реализации функций по осуществлению государственного строительного надзора, государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости министерство руководствуется в своей деятельности Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, а также:

Градостроительным кодексом Российской Федерации;

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»;

Федеральным законом от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

Федеральным законом от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергоснабжении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Федеральным законом от 2 мая 2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»;

Федеральным законом от 24 ноября 1995 года № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»;

Кодексом административного судопроизводства в Российской Федерации от 8 марта 2015 года № 21-ФЗ;

Постановлением Правительства Российской Федерации от 1 февраля 2006 года № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации»;

Постановлением Правительства Российской Федерации от 17 августа 2016 года № 806 «О применении риск-ориентированного подхода при организации отдельных видов государственного контроля (надзора) и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»;

Постановлением Правительства Российской Федерации от 27 октября 2005 № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства»;

Приказом Минстроя России от 20 декабря 2016 года № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации»;

Приказом Ростехнадзора от 26 декабря 2006 года № 1129 «Об утверждении и введении в действие порядка проведения проверок при осуществлении государственного строительного надзора и выдачи заключений о соответствии построенных, реконструированных объектов капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации» РД-11-04-2006»;

Постановлением Правительства Саратовской области от 17 октября 2017 года № 525-П «Об утверждении Положения о порядке организации и осуществления государственного контроля (надзора) за обеспечением доступности для инвалидов объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур и предоставляемых услуг при осуществлении регионального государственного строительного надзора»;

Постановлением Правительства Саратовской области от 14 мая 2005 года № 168-П «Вопросы министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области».

Для обеспечения полной реализации норм Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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» (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ) и регулирования порядка исполнения государственной функции по осуществлению государственного строительного надзора, государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов

и (или) иных объектов недвижимости министерством принят ряд нормативных документов.

Полный перечень размещен на официальном сайте министерства в сети Интернет по адресу: <http://www.minstroy.saratov.gov.ru>.

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

В I полугодии 2018 года на территории Саратовской области в стадии строительства находилось 305 объектов капитального строительства, в том числе 186 жилых дома, в том числе на контроле в области долевого строительства 179, школы - 2, детсад - 1, лицей (реконструкция) -1, предуниверситарий -1.

№ п/п	Отчетные показатели, касающиеся организации и проведения проверок и (или) иных мероприятий по контролю (надзору)	I полугодие 2018 года
1	Количество проверок объектов капитального строительства, из них: 1) в соответствии с программой проверок государственного строительного надзора; 2) по основаниям государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	331 314 17 (в том числе: 2 плановых, 15 внеплановых проверок)
2	Количество совместных проверок по требованию прокуратуры	64
3	Количество составленных протоколов об административных правонарушениях	117
4	Количество выданных предписаний об устранении нарушений законодательства	45
5	Количество выданных заключений о соответствии построенных, реконструированных объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации	36
6	Количество выданных заключений о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ	11
7	Количество выданных предостережений	10

№ п/п	Отчетные показатели, касающиеся нарушений юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями обязательных требований и мер, принимаемых министерством	I полугодие 2018 года
1	Количество выявленных административных правонарушений, всего из них:	102
	по ст. 9.4 КоАП РФ	22
	по ст. 9.5 КоАП РФ	21
	по ст. 9.5.1 КоАП РФ	1
	по ч. 4 ст. 19.5 КоАП РФ	8
	по ч. 6 ст. 19.5 КоАП РФ	3
	по 19.7 КоАП РФ	3
	по ч. 2 ст.14.28 КоАП РФ	25
	по ч. 3 ст.14.28 КоАП РФ	17
	по ч. 4 ст.14.28 КоАП РФ	2
2	Количество дел, возбужденных министерством по ч. 6 ст. 19.5 КоАП РФ и направленных в суд для рассмотрения, из них:	3
	а) рассмотрено с вынесением решения о привлечении к административной ответственности	2
	б) находится на рассмотрении	1
3	Количество вынесенных постановлений о назначении административного наказания в виде предупреждения (в том числе по результатам рассмотрения дел, возбужденных органами прокуратуры)	10
4	Количество вынесенных постановлений о назначении административного наказания в виде административного штрафа (в том числе по результатам рассмотрения дел, возбужденных органами прокуратуры)	101
5	Количество вынесенных постановлений о прекращении административного производства	4

Наиболее типичными нарушениями, ответственность за которые предусмотрена ч. 1 ст. 9.4 КоАП РФ, являются:

- выполнение работ на объектах капитального строительства с нарушением строительных норм и правил, подлежащих обязательному применению;

- отступление от проектной документации, прошедшей экспертизу;
- ненадлежащее осуществление строительного контроля при осуществлении работ.

Также выявляются нарушения, предусмотренные ч. 1 ст. 9.5 КоАП РФ.

Например, застройщик в целях ускорения процесса строительства объекта начинает строительство его без разрешения. Следует отметить, что субъектами ответственности по ч. 1 ст. 9.5 КоАП РФ может являться не только застройщик, но и иные лица, осуществляющие непосредственно строительные работы, так как указанные лица обязаны удостовериться, что застройщиком получено соответствующее разрешение на строительство (реконструкцию).

Встречаются случаи неисполнения застройщиком требований, установленных ч. 5 ст. 52 ГРК РФ, которая регламентирует, что в случае, если при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или технический заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта должен направить в уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора орган извещение о начале таких работ с приложением необходимых документов. Административная ответственность за данное правонарушение предусмотрена ч. 2 ст. 9.5 КоАП РФ.

Кроме того, необходимо отметить отсутствие возбужденных дел об административных правонарушениях по ч. 1 ст. 14.28 КоАП РФ. Указанный состав административного правонарушения считается самым «тяжким» среди нарушений требований законодательства в области долевого строительства, поскольку направлен на пресечение нарушений порядка привлечения денежных средств участников долевого строительства.

Указанное свидетельствует о планомерной работе контролирующего органа, направленной на профилактику правонарушений данного вида.



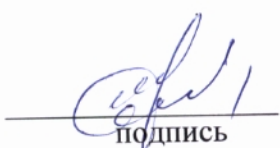


Анализ правоприменительной практики свидетельствует о том, что наблюдается повышение правовой грамотности застройщиков и подрядчиков, которая проявляется в знании своих прав и обязанностей, полномочий министерства, а также в знании процедуры осуществления государственного строительного надзора.

Проанализировав выявленные нарушения на поднадзорных объектах капитального строительства, можно сказать, что строить с нарушениями законодательства о градостроительной деятельности, в том числе технических регламентов и проектной документации, сегодня не выгодно как застройщику, так и подрядчику. Устранение выявленных нарушений и брака в работе требуют дополнительных финансовых и временных затрат.

Проект приказа министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области «Об утверждении Обзора правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области по осуществлению регионального государственного строительного надзора, контроля и надзора за долевым строительством за I полугодие 2018 года»

«__» _____ 2018 года

СОГЛАСОВАНО:

- | | | | |
|--------------------|--|---|----------------|
| 1. _____
(дата) | Первый заместитель
министра | 
_____ подпись | П.В. Мигачёв |
| 2. _____
(дата) | Заместитель министра по
государственному
строительному надзору | 
_____ подпись | М.А. Бутылкин |
| 3. _____
(дата) | Начальник отдела
правовой и кадровой
работы | 
_____ подпись | И.Н. Родимцева |
| 4. _____
(дата) | Начальник отдела
организационной работы | _____ подпись | Ж.М. Рахметова |
| 5. _____
(дата) | Начальник управления
государственного
строительного надзора | 
_____ подпись | А.П. Смольков |
| 6. _____
(дата) | Начальник отдела
контрольно-аналитической
работы | 
_____ подпись | Е.Г. Воронова |

Ласько Л.Н.
27-77-91
Согомонова Н.В.
27-30-03

ЛН