**Обобщение практики осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости на территории Республики Татарстан за 2018 год.**

В соответствии с Положением об Инспекции государственного строительного надзора Республики Татарстан (далее - Инспекция), утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 12.11.2007 №622, Инспекция осуществляет контроль за реализацией органами местного самоуправления государственных полномочий по осуществлению контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также оказывает информационную, консультационную, организационную и методическую помощь органам местного самоуправления при осуществлении ими государственных полномочий.

В соответствии с Законом Республики Татарстан от 27.12.2007 № 66-ЗРТ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных районов и городских округов Республики Татарстан государственными полномочиями Республики Татарстан по осуществлению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов», органы местного самоуправления наделены государственными полномочиями Республики Татарстан по осуществлению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Инспекцией, в рамках возложенных полномочий, проводилась работа по выдаче заключений о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 11 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – заключение). В 2018 г. по результатам проведения проверки проектных деклараций Инспекцией выдано 1 заключение.

Должностными лицами Инспекции в 2018 г. проводилась работа по разработке, актуализации и приведению нормативно-правовых актов Инспекции, регламентирующих осуществление контрольно-надзорной деятельности в соответствии с действующим законодательством, ввиду внесения в него многочисленных изменений, а так же осуществлением мероприятий, направленных на профилактику нарушений обязательных требований.

Для проведения профилактических мероприятий, приказом Инспекции № Пр-54 от 31.05.2018 г. «Об утверждении программы профилактики нарушения обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости на 2018 год» была утверждена программа профилактики правонарушений, в целях реализации которой Инспекцией, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Инспекции были размещены перечни нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом надзора ([www.gsn.tatarstan.ru](http://www.gsn.tatarstan.ru)), на постоянной основе проводилась работа по даче устных и письменных разъяснений обязательных требований нормативных документов по заявлениям заинтересованных лиц, проведены совещания с застройщиками в г. Набережные Челны и г. Альметьевске.

Контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в 2018 году осуществлялся Инспекцией в отношении 1 застройщика, осуществляющего строительство 1 объекта недвижимости с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Нарушения обязательных требований не выявлено, оснований для проведения внеплановых проверок застройщиков отсутствовало.

Инспекция, в рамках осуществления полномочий, совместно с органами местного самоуправления, органами прокуратуры принимает все возможные меры по выявленным нарушениям, предусмотренные законодательством. Так, в 2018 году приняты административные меры за нарушение законодательства в области долевого строительства:

        - по статье 14.28 КоАП РФ «Нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» Инспекцией вынесено 27 постановлений о привлечении к административной ответственности на сумму 100,0 тыс.руб.;

        - по части 4 статьи 19.5 КоАП РФ «невыполнение в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора (должностного лица), органа (должностного лица), осуществляющего муниципальный контроль» Инспекцией вынесено 6 постановлений о привлечении к административной ответственности на сумму 60,0 тыс.руб.;

        - по части 1 статьи 13.19.3 КоАП РФ «Неразмещение в соответствии с [законодательством](http://mobileonline.garant.ru/#/document/12138267/entry/233) Российской Федерации информации в единой информационной системе жилищного строительства должностным лицом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство (создание) соответствующих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, должностным лицом органа государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного строительного надзора, должностным лицом федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, уполномоченных на выдачу разрешений на строительство в соответствии с [Градостроительным кодексом](http://mobileonline.garant.ru/#/document/12138258/entry/0) Российской Федерации, должностным лицом федерального органа исполнительной власти, осуществляющего государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, или его территориального органа, должностным лицом федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере официального статистического учета, застройщиком, публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», иным лицом, которые в соответствии с федеральными законами обязаны размещать информацию в единой информационной системе жилищного строительства, их должностными лицами или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов, сроков и (или) периодичности размещения информации либо размещение информации не в полном объеме, размещение заведомо искаженной информации» Инспекцией вынесено 1 постановление в виде предупреждения.

В целях недопущения нарушений законодательства о долевом строительстве застройщикам, привлекающим денежные средства участников долевого строительства для строительства объектов недвижимости, необходимо:

- привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=DA310FB7EBFFD1CA75B4A7B7FC2B7AD2FC231E8381BFDB030454D023D3891B0AF5151D5E4B6D9101N1b0O) об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- не допускать нарушения сроков размещения в единой информационной системе жилищного строительства застройщиком проектной декларации (в том числе вносимых в нее изменений);

- обеспечивать отражение в проектной декларации (в том числе,   
и во вносимых в нее изменений) полной и (или) достоверной информации, опубликование, размещение или предоставление которой предусмотрено законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- соблюдать сроки направления участникам долевого строительства уведомлений о невозможности завершения строительства в предусмотренный договором участия в долевом строительстве срок с предложением об изменении договора участникам долевого строительства объекта;

- соблюдать сроки предоставления в контролирующий орган ежеквартальной отчетности застройщика;

- указывать в ежеквартальной отчетности застройщика достоверные сведения о количестве заключенных договоров участия в долевом строительстве, привлеченных по ним денежных средств, произведенных затрат на строительство объектов недвижимости;

- своевременно предоставлять в контролирующий орган документы   
и сведения, которые необходимы для осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- своевременно устранять нарушения, выявленные контролирующим органом в рамках осуществления государственного контроля (надзора) и отраженные в выданных застройщикам предписаниях, представлениях, предупреждениях.

В качестве рекомендаций в отношении мер, которые должны приниматься юридическими лицами, в целях недопущения нарушений требований необходимо указать на необходимость мониторинга изменений в области долевого строительства, а так же использование материалов, имеющихся на официальном сайте Инспекции и возможности обращения в Инспекцию за консультативной помощью в части разъяснения обязательных требований.