УТВЕРЖДАЮ

И.о. руководителя управления архитектуры и градостроительства Магаданской области

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Довгань Н.Ю.

(подпись) 13.01.2019 г.

**МАГАДАНСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА**

Обобщение практики осуществления регионального государственного строительного надзора, контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов на территории Магаданской области в 2019 году

В соответствии с постановлением Правительства Магаданской области от 09.01.2014 г. № 6-пп «Об утверждении Положения об управлении архитектуры и градостроительства Магаданской области» Управление архитектуры и градостроительства Магаданской области (далее – Управление) является уполномоченным органом по осуществлению регионального государственного строительного надзора (далее – Госстройнадзор) в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрадК РФ), а также по осуществлению контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов на территории Магаданской области (далее - надзор за долевым строительством).

К контрольно-надзорным функциям Управления относятся:

- осуществление регионального государственного строительного надзора;

- контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов на территории Магаданской области.

Основными нормативными правовыми актами, регламентирующими порядок исполнения указанных функций Управлением являются:

- Конституция Российской Федерации;

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;

- Жилищный кодекс Российской Федерации;

- Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях;

- Федеральный закон 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»;

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

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

- Постановление Правительства РФ от 01.02.2006 № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 21 апреля 2006 года № 233 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 30 июня 2010 года № 489 «Об утверждении Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»;

- Приказ Федеральной службы по финансовым рынкам России от 30 ноября 2006 года № 06-137/пз-н «Об утверждении Инструкции о порядке расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика»;

- Приказ Федеральной службы по финансовым рынкам России от 12 января 2006 года № 06-2/пз-н «Об утверждении Методических указаний по заполнению форм ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства»;

- Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 30 апреля 2009 года № 141 «О реализации положений Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

- Постановление Правительства Магаданской области от 09.01.2014 г. № 6-пп «Об утверждении Положения об управлении архитектуры и градостроительства Магаданской области»;

- Постановление Правительства Магаданской области от 06.02.2014 № 77-пп «Об утверждении Перечня должностных лиц управления архитектуры и градостроительства Магаданской области, осуществляющих контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Магаданской области, и Перечня их полномочий»;

- Постановление Правительства Магаданской области от 26.02.2014 № 170-пп «Об утверждении Перечня должностных лиц управления архитектуры и градостроительства Магаданской области, осуществляющих региональный государственный строительный надзор, и Перечня их полномочий»;

- иные нормативные правовые акты.

При осуществлении своих функций Управление взаимодействует с другими органами государственного контроля (надзора), муниципального контроля посредством организации и проведении совместных контрольных мероприятий за соблюдением законодательства в регулируемых сферах деятельности.

Управление не имеет подведомственных органов, осуществляющих региональный государственный контроль (надзор).

Для выполнения полномочий по осуществлению контрольно-надзорной деятельности (далее - КНД) в организационной структуре Управления предусмотрено одно структурное подразделение – отдел государственного строительного надзора (далее - ОГСН), действующий в пределах компетенции, установленной Положением об ОГСН.

Штатных единиц по должностям, предусматривающим выполнение функций по контролю (надзору) – 6, из них 5 входят в состав ОГСН (с учётом того, что отдел возглавляется заместителем руководителя Управления - начальником отдела), а также руководитель Управления. По отношению к 2018 году штатная численность должностных лиц ОГСН, задействованных в проведении контрольных мероприятий не изменилась.

Объем финансовых средств, выделяемых в отчетном периоде на осуществление государственного регионального контроля (надзора) – 8702,9 тыс. руб., в том числе фонд оплаты труда 5 служащих, непосредственно выполняющих функции по региональному государственному контролю (надзору).

Все работники имеют высшее образование в соответствии с квалификационными требованиями, из них имеющих классные чины государственной гражданской службы Магаданской области – 5, повышение квалификации в 2019 году не проводилось.

Средняя нагрузка на 1 работника по фактически выполненному в отчетный период объему функций по контролю составляет – 22 (проверочных мероприятия).

В 2019 году Управлением в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей осуществлено 67 контрольных мероприятий, в том числе, 16 – внеплановых. 62 контрольных мероприятия проведены в форме выездных проверок и 5 – документарных.

В первом полугодии 2019 года проведено 17 проверочных мероприятий, во втором полугодии – 50.

В числе проверочных мероприятий проведено:

- 37 проверок по основанию, указанному в пп. «а» п. 3 ч. 5 ст. 54 ГрадК РФ в связи с наступлением срока проведения проверки, согласно выдаваемой застройщику программе проверок;

- 14 проверок, по основанию, указанному в пп. «а» п. 2 ч. 5 ст. 54 ГрадК РФ, в связи с получением извещений о начале и об окончании строительства;

- 15 внеплановая проверка, по основанию, указанному в пп. «б» п. 3 ч. 5 ст. 54 ГрадК РФ и п. 1 ч. 2 ст. 10 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», в связи с истечением срока исполнения предписания;

- 1 внеплановая проверка по основанию, указанному в пп. «б» п. 2 ч. 5 ст. 54 ГрадК РФ и пп. «а» п. 2 ч. 2 ст. 10 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», в связи с поступлением извещения о выявлении нарушений создающих угрозу причинения вреда жизни и здоровью граждан.

В прокуратуру Магаданской области направлено 1 заявление о согласовании внеплановой проверки, заявление согласовано.

По результатам проведенных проверок выявлено 22 правонарушения, в том числе начало строительства и реконструкции без разрешений на строительство – 3, нарушение сроков направления в орган госстройнадзора извещений о начале строительства и о сроках завершения работ, подлежащих проверке – 2, несоответствие выполняемых работ проектной документации и обязательным требованиям технических регламентов – 13, неисполнение в установленный срок предписания – 4.

По фактам выявленных при проведении проверок нарушений УАиГ МО было возбуждено 27 дел об административных правонарушениях. По возбужденным УАиГ МО делам об административных правонарушениях:

- УАиГ МО вынесено 24 постановления о назначении административного наказания, в том числе в виде предупреждений – 7, в виде штрафов – 19, на общую сумму 475 тыс. руб., из них в отношении должностных лиц 365 тыс. руб., в отношении юридических лиц 110 тыс. руб.;

- арбитражным судом Магаданской области вынесено 2 постановления о назначении административного наказания в виде штрафов на общую сумму 100 тыс. руб. в отношении юридических лиц, 1 дело об административном правонарушении находится на рассмотрении в арбитражном суде Магаданской области.

Помимо проверок, проводимых в рамках государственного строительного надзора должностные лица отдела госстройнадзора, в качестве специалистов привлекаются при проведении проверок проводимых органами Прокуратуры, так в прошедшем периоде 2019 года проводились проверки требований градостроительного законодательства совместно с прокуратурой города Магадана, природоохранной прокуратурой Магаданской области, и прокуратурой Ольского и Хасынского районов общим количеством 39 проверок.

Привлечение специалистов по таким проверкам осуществляется при проведении проверок, связанных со строительством, реконструкцией в том числе объектов, неподнадзорных государственному строительному надзору и в проведении проверок, в отношении которых у управления отсутствуют полномочия, так и по вопросам, не отнесенным к непосредственной компетенции указанных специалистов, например проверки при эксплуатации и капитальном ремонте объектов капитального строительства.

По результатам выявленных при проведении прокуратурой города Магадана проверки нарушений, органом прокуратуры были возбуждены и направлены для рассмотрения в Управление дела об административных правонарушениях.

В связи с чем, УАиГ МО было рассмотрено 7 дел об административных правонарушениях, возбуждённых органами прокуратуры. По результатам рассмотрения вынесено 7 постановлений о назначении административного наказания по делам об административных правонарушениях в виде штрафа на общую сумму 910 тыс. руб., 1 постановление о штрафе обжаловано в судебном порядке. Жалоба в настоящее время находится на рассмотрении арбитражного суда Магаданской области.

В отчетном периоде вынесено 2 определения о возвращении постановления об административном правонарушении для устранения нарушений, допущенных при его составлении.

Основной объем гражданского капитального строительства, в отношении которого осуществляется государственный строительный надзор, реализуется в г. Магадане. Однако в целях осуществления надзорных мероприятий специалисты отдела государственного строительного надзора в течение 2019 года направлялись в служебные командировки в городские округа Магаданской области, в том числе в Хасынский, Тенькинский, Омсукчанский, Ольский.

По результатам осуществления государственного строительного надзора Управлением, в истекшем периоде 2019 года, выдано 13 заключений о соответствии построенных (реконструированных) объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

Жалоб на действия, бездействия должностных лиц Управления при осуществлении проверочных мероприятий в рамках государственного строительного надзора не поступало.

Отсутствие случаев выявления нарушений, связанных с осуществлением долевого строительства, связано в первую очередь с тем, что на всем протяжении 2019 года на территории Магаданской области объекты указанных правоотношений отсутствовали.

Для проведения профилактических мероприятий, приказом Управления №01-О от 09.01.2019 была утверждена программа профилактики правонарушений, в целях реализации которой Управлением, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Управления, для лиц, осуществляющих деятельность в подконтрольной Управлению сфере, были размещены перечни нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом надзора и руководство по соблюдению указанных требований (<https://architect.49gov.ru/activities/audit/>).

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

Юридические лица и граждане в качестве экспертных организаций и экспертов Управлением в 2019 году, не привлекались к выполнению мероприятий по контролю при проведении проверок и работа по их аккредитации не проводилась.

Должностными лицами Управления в 2019 году проводилась работа по разработке, актуализации и приведению нормативно правовых актов Магаданской области, внутренних нормативных актов Управления, регламентирующих осуществление КНД в соответствие действующим законодательством, ввиду внесения в него многочисленных изменений, в том числе связанных с внедрением при проведении КНД риск-ориентированного подхода, а так же осуществлением мероприятий, направленных на профилактику нарушений обязательных требований.

Сравнительный анализ показателей, характеризующих состояние подконтрольной деятельности сведен в таблицу.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Показатель эффективности** | **2018 год** | **1-е полугодие 2019** | **2-полугодие 2019 (нарастающим итогом)** |
| выполнение плана проведения проверок (доля проведенных плановых проверок в процентах общего количества запланированных проверок); | 100% | 100% | 100% |
| доля заявлений органов государственного контроля (надзора), муниципального контроля, направленных в органы прокуратуры о согласовании проведения внеплановых выездных проверок, в согласовании которых было отказано (в процентах общего числа направленных в органы прокуратуры заявлений); | 50% | 0% | 0% |
| доля проверок, результаты которых признаны недействительными (в процентах общего числа проведенных проверок); | 0% | 0% | 0% |
| доля проверок, проведенных органами государственного контроля (надзора), муниципального контроля с нарушениями требований законодательства Российской Федерации о порядке их проведения, по результатам выявления которых к должностным лицам органов государственного контроля (надзора), муниципального контроля, осуществившим такие проверки, применены меры дисциплинарного, административного наказания (в процентах общего числа проведенных проверок); | 0% | 0% | 0% |
| доля проведенных внеплановых проверок (в процентах общего количества проведенных проверок); | 7% | 23% | 24% |
| доля правонарушений, выявленных по итогам проведения внеплановых проверок (в процентах общего числа правонарушений, выявленных по итогам проверок); | 20% | 18% | 27% |
| доля внеплановых проверок, проведенных по фактам нарушений, с которыми связано возникновение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, имуществу физических и юридических лиц, безопасности государства, а также угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, с целью предотвращения угрозы причинения такого вреда (в процентах общего количества проведенных внеплановых проверок); | 100% | 100% | 100% |
| доля внеплановых проверок, проведенных по фактам нарушений обязательных требований, с которыми связано причинение вреда жизни и здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, имуществу физических и юридических лиц, безопасности государства, а также возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, с целью прекращения дальнейшего причинения вреда и ликвидации последствий таких нарушений (в процентах общего количества проведенных внеплановых проверок); | 0% | 0% | 0% |
| доля проверок, по итогам которых выявлены правонарушения (в процентах общего числа проведенных плановых и внеплановых проверок); | 44,8% | 47% | 27% |
| доля проверок, по итогам которых по результатам выявленных правонарушений были возбуждены дела об административных правонарушениях (в процентах общего числа проверок, по итогам которых были выявлены правонарушения); | 70% | 100% | 94% |
| доля проверок, по итогам которых по фактам выявленных нарушений наложены административные наказания (в процентах общего числа проверок, по итогам которых по результатам выявленных правонарушений возбуждены дела об административных правонарушениях); | 100% | 100% | 94% |
| доля юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, в деятельности которых выявлены нарушения обязательных требований, представляющие непосредственную угрозу причинения вреда жизни и здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, имуществу физических и юридических лиц, безопасности государства, а также угрозу чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (в процентах общего числа проверенных лиц); | 61% | 54% | 48% |
| доля юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, в деятельности которых выявлены нарушения обязательных требований, явившиеся причиной причинения вреда жизни и здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, имуществу физических и юридических лиц, безопасности государства, а также возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (в процентах общего числа проверенных лиц); | 0% | 0% | 0% |
| количество случаев причинения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями вреда жизни и здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, имуществу физических и юридических лиц, безопасности государства, а также чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (по видам ущерба); | 0 | 0 | 0 |
| доля выявленных при проведении проверок правонарушений, связанных с неисполнением предписаний (в процентах общего числа выявленных правонарушений). | 6,7% | 25% | 18% |
| Ключевые показатели результативности контрольно-надзорной деятельности, утвержденные распоряжением Правительства Магаданской области от 29 августа 2019 г. N 150-рп | | | |
| Показатель А.1 – число погибших в результате нарушения законодательства о градостроительной деятельности, строительных норм и правил, требований технических регламентов и проектной документации при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых Управлением архитектуры и градостроительства Магаданской области осуществлялся государственный строительный надзор, в расчете на 100 тысяч жителей Магаданской области | 0 | - | 0 |
| Показатель А.1 – соотношение количества договоров участия в долевом строительстве, заключенных гражданами в отношении жилых помещений в многоквартирных домах, признанных проблемными объектами, и общего количества заключенных гражданами договоров участия в долевом строительстве в отношении жилых помещений в многоквартирных домах | 0 | - | 0 |

К основным причинам совершения правонарушений в строительной сфере можно отнести недостаточное обеспечение лиц, осуществляющих строительство квалифицированными кадрами, недостаточное обеспечение современной строительной техникой и оборудованием, низкую квалификацию и знание законодательства в области градостроительства должностных лиц строительных организаций и застройщиков, несвоевременное и нерегулярное направление указанных лиц на курсы переобучения и повышения квалификации с целью поддержания знаний, необходимых для осуществления процессов строительства, на должном уровне.

Вопрос должного уровня знания и соблюдения законодательства о градостроительной деятельности является основополагающим, т.к. знание законодательства и обязательных требований нормативных документов необходимо, не только для правильной организации работ, непосредственно связанных с процессом выполнения строительно-монтажных работ, а также для процессов предшествующих этому, в том числе организации инженерных изысканий, подготовки проектной документации, работ по получению разрешительных документов, необходимых согласований и прочие процедуры, в плоть до подготовки земельного участка и строительной площадки для начала строительства.

Поддержание знаний о действующих требованиях в области строительства осложняется регулярным внесением в нормативные документы изменений.

Так в 2019 году законодательство о градостроительной деятельности претерпело изменения, в частности в Градостроительный кодекс Российской Федерации был внесен ряд изменений связанных с вопросами проектирования, проведения экспертизы проектной документации и порядком осуществления строительства.

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

Отдельно стоит отметить, что для уменьшения количества допускаемых лицами осуществляющими строительство нарушений, в первую очередь необходимо указанным лицам проводить кадровую работу по наполнению штатов организаций квалифицированными кадрами и постоянному поддержанию их должной квалификации.

В рамках профилактических мероприятий Управлением на постоянной основе проводится работа по даче устных и письменных разъяснений обязательных требований нормативных документов по заявлениям заинтересованных лиц, проводятся совещания с застройщиками.

Также, в рамках принятой на 2019 год программы профилактики правонарушений, Управлением на официальном сайте в сети интернет размещены и поддерживаются в актуальном состоянии перечни нормативных документов, содержащие обязательные требования, оценка которых проводится при проведении проверок РГСН, также размещены перечни подконтрольных объектов и перечни проверочных мероприятий и их результатов.

Кроме того, в соответствии с требованиями п.п. 7, 8(1) Положения об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.02.2006 № 54, в рамках риск-ориентированного подхода, применяемого при осуществлении регионального государственного строительного надзора в 2019 году производилось отнесение объектов капитального строительства, в отношении которых в указанном периоде начато осуществление указанного надзора, к категориям риска, в соответствии с утвержденными критериями риска.

В отношении контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов на территории Магаданской области риск-ориентированный подход не применялся, ввиду неутверждения в 2019 году критериев риска. Кроме того, в соответствии с ч. 10 ст. 23 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» (в редакции Федерального закона от 25.12.2018 N 478-ФЗ), с 25.12.2018 отменено проведение плановых проверок.