

Приложение
к приказу Главного управления
государственного строительного
надзора и государственной
экспертизы Омской области
от _____ № _____

Обзор
правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Главного
управления государственного строительного надзора и государственной
экспертизы Омской области за 2017 год

Раздел I. Общие положения

1. Обзор правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Главного управления государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области (далее – Главное управление) подготовлен в соответствии со 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» (далее – Федеральный закон № 294-ФЗ), приказом Главного управления от 9 января 2017 года № 1-п «Об утверждении Положения о порядке обобщения и анализа правоприменительной практики контрольно - надзорной деятельности в Главном управлении государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области».

2. В соответствии с Положением о Главном управлении, утвержденным Указом Губернатора Омской области от 15 января 2013 года № 2, Главное управление является уполномоченным органом исполнительной власти на территории Омской области, осуществляющим региональный государственный строительный надзор, государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов.

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

Глава 1. Перечень нормативных правовых актов, используемых при
осуществлении контрольно-надзорной деятельности

3. При осуществлении контрольных мероприятий по соблюдению требований законодательства о градостроительной деятельности, в том числе технических регламентов, и проектной документации, федерального законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также строительства многоквартирных

домов жилищно-строительными кооперативами (далее - обязательные требования) Главное управление руководствовалось следующими нормативными правовыми актами:

Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ);

Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ);

Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ);

Федеральным законом № 294-ФЗ;

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» (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ);

Федеральным законом от 2 мая 2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращения граждан Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 59-ФЗ);

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

постановлением Правительства Российской Федерации от 18 апреля 2016 года № 323 «О направлении запроса и получении на безвозмездной основе, в том числе в электронной форме, документов и (или) информации органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля при организации и проведении проверок от иных государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, в распоряжении которых находятся эти документы и (или) информация, в рамках межведомственного информационного взаимодействия» (далее – постановление Правительства РФ № 323);

приказом 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»;

распоряжением Правительства Российской Федерации от 19 апреля 2016 года № 724-р об утверждении перечня документов и (или) информации, запрашиваемых и получаемых в рамках межведомственного информационного взаимодействия органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля при организации и проведении проверок от иных государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, в распоряжении которых находятся эти документы и (или) информация (далее - перечень документов);

приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20 декабря 2016 года № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации»;

постановлением Правительства Омской области от 8 февраля 2012 года № 23-п «Об организации и осуществлении регионального государственного контроля (надзора) на территории Омской области»;

Указом Губернатора Омской области от 15 января 2013 года № 2 «О реорганизации Главного управления жилищного контроля, государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области».

Глава 2. Составление ежегодного плана проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, его направление в органы прокуратуры

4. Государственный строительный надзор осуществлялся посредством организации и проведения проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей. Государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществлялся посредством организации и проведения проверок только юридических лиц, поскольку в соответствии с требованиями статьи 2 Федерального закона № 214-ФЗ застройщиком может являться исключительно юридическое лицо.

5. К отношениям, связанным с осуществлением регионального государственного строительного надзора применялись положения Федерального закона № 294-ФЗ с учетом особенностей организации и проведения проверок, установленных статьей 54 ГрК РФ. Проверки при осуществлении государственного строительного надзора проводились без формирования ежегодного плана проведения плановых проверок.

6. В рамках контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов (далее – ЖСК), связанной со строительством многоквартирных домов, плановые проверки проводились на основании разработанного Главным управлением ежегодного плана проведения плановых проверок на 2017 год (далее – план проверок).

В соответствии с требованиями Федерального закона № 294-ФЗ проект плана проверок на 2017 год прошел процедуру согласования с прокуратурой Омской области на предмет законности включения в него объектов государственного контроля (надзора).

Утвержденный приказом Главного управления план проверок на 2017 год был размещен на официальном сайте Главного управления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» gsn.omskportal.ru.

7. План проверок в 2017 году Главным управлением исполнен, проведено 8 запланированных плановых проверок.

Глава 3. Использование оснований для проведения внеплановых проверок, согласование проведения внеплановых выездных проверок с органами прокуратуры в установленных федеральными законами случаях

8. В соответствии со статьей 54 ГрК РФ основаниями для проведения внеплановой проверки при осуществлении государственного строительного надзора в 2017 году являлись:

1) поступившее в Главное управление извещение от застройщика (заказчика) или лица, осуществляющего строительство, об устранении нарушений;

2) поступившие обращения и заявления граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, включая извещения, направляемые лицами, осуществляющими строительство в соответствии с частью 3 статьи 53 ГрК РФ, информация от органов государственной власти (должностных лиц органа государственного надзора), органов местного самоуправления, включая извещения, направляемые лицами, осуществляющими строительство в соответствии с частью 3 статьи 53 ГрК РФ, из средств массовой информации о фактах произошедшей аварии, нарушений технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации при выполнении работ в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, в том числе нарушений обязательных требований к применяемым строительным материалам, если такие нарушения создают угрозу причинения вреда жизни, здоровью людей, окружающей среде, безопасности государства, имуществу физических и юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу либо повлекли причинение такого вреда;

3) поступившие обращения и заявления граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информация от органов государственной власти (должностных лиц органа государственного надзора), органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах привлечения денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в нарушение законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости;

4) истечение срока исполнения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем выданного Главным управлением предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований;

5) наличие распоряжения начальника Главного управления о проведении проверки, изданного в соответствии с поручением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации либо на основании требования прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям.

Всего за 2017 год при осуществлении государственного строительного надзора Главным управлением проведено 523 внеплановых проверки.

9. При осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости основаниями для проведения внеплановых проверок, в соответствии с пунктом 2 статьи 10 Федерального закона № 294-ФЗ, статьей 23 Федерального закона № 214-ФЗ являлись:

1) истечение срока исполнения юридическим лицом ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований;

2) истечение срока исполнения лицом, привлекающим денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, выданного контролирующим органом предписания об устранении нарушения требований Федерального закона № 214-ФЗ, а также иных требований по вопросам привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, установленных нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами уполномоченного органа, если до истечения такого срока лицом, привлекающим денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не были устранены указанные в предписании нарушения;

3) выявление в ходе проведения анализа ежеквартальной отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, бухгалтерской отчетности (в том числе годовой), составленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, и (или) проектной декларации признаков нарушения обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

4) поступление в Главное управление обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации, информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» о фактах нарушений требований Федерального закона № 214-ФЗ, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов уполномоченного органа, актов органов местного самоуправления;

5) распоряжение начальника (заместителя начальника) Главного управления о проведении внеплановой проверки, изданное в соответствии с поручением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации либо высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в случае выявления нарушений обязательных требований Федерального закона № 214-ФЗ и принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

б) требование прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям.

Всего в 2017 году при осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости проведено 78 внеплановых проверок.

10. При осуществлении контроля за деятельностью ЖСК, связанной со строительством многоквартирных домов основаниями для проведения внеплановых проверок, в соответствии с пунктом 2 статьи 10 Федерального закона № 294-ФЗ, статьей 123.1 ЖК РФ являлись:

1) истечение срока исполнения ЖСК ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований;

2) неисполнение в установленный срок ЖСК, выданного Главным управлением предписания об устранении нарушения требований части 3 статьи 110 ЖК РФ, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 ЖК РФ;

3) поступление в Главное управление обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации, информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также из системы о фактах нарушения требований части 3 статьи 110 ЖК РФ, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 ЖК РФ;

4) требование прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям.

В 2017 году Главным управлением проведено 16 проверок по контролю за деятельностью ЖСК, связанной со строительством многоквартирных домов.

11. Согласование внеплановых выездных проверок в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного строительного надзора осуществлялось с прокуратурой Омской области, в случаях если в обращениях, поступивших в Главное управление, содержалась информация о фактах возникновения угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, окружающей среде, безопасности государства, имуществу физических и юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу.

12. За 2017 год Главным управлением в прокуратуру Омской области направлено 75 заявлений о согласовании проверок, из них согласованы – 47.

По 28 заявлениям прокуратурой Омской области отказано в согласовании в связи с тем, что по мнению прокуратуры Омской области обращения не содержали сведений о фактах возникновения угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, окружающей среде, безопасности государства, имуществу физических и юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу. Кроме того, причиной отказа в согласовании являлось то, что, по мнению прокуратуры, осуществление проведения внеплановой выездной

проверки противоречило федеральным законам, нормативным правовым актам Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

13. Проверки при осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью ЖСК, связанной со строительством многоквартирных домов, не согласовывались с прокуратурой Омской области поскольку не содержали информации о фактах, указанных в подпунктах «а» и «б» пункта 2, пункте 2.1 части 2 статьи 10 Федерального закона № 294-ФЗ.

Глава 4. Организация проведения проверок

14. Плановые и внеплановые проверки в 2017 году проводились на основании распоряжений начальника Главного управления (первого заместителя начальника Главного управления) по форме, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30.04.2009 № 141 «О реализации положений Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

15. В рамках осуществления государственного строительного надзора, в соответствии со статьей 54 ГрК РФ, в распоряжении дополнительно указывалось наименование и место нахождения объекта капитального строительства, в отношении которого планировалось проведение мероприятия по контролю.

Глава 5. Выбор документарной или выездной проверки

16. Выбор формы проверки (документарной или выездной) осуществлялся в каждом конкретном случае, исходя из мероприятий, требуемых для достижения целей и задач проверки.

17. В 2017 году Главным управлением в рамках государственного строительного надзора в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей проведено 600 проверок, в том числе 24 документарных, 313 выездных, в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также строительства домов ЖСК проведено 102 проверок, в том числе 61 документарная, 41 выездная.

Глава 6. Исчисление и соблюдение сроков проведения проверок

18. В 2017 году проверки проводились в сроки, установленные Федеральным законом № 294-ФЗ.

Глава 7. Соблюдение прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при организации и проведении проверок

19. При осуществлении контрольно-надзорной деятельности в 2017 году Главным управлением обеспечено соблюдение прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в соответствии с требованиями Федерального закона № 294-ФЗ.

20. Случаев обжалования действий должностных лиц Главного управления при проведении проверок в 2017 году не было.

Глава 8. Оформление результатов проверок и принятие мер по их результатам

21. По результатам проверок должностными лицами Главного управления, проводившими проверку, составлялся акт проверки. Акт проверки оформлялся непосредственно после ее завершения в двух экземплярах, один из которых с копиями приложений вручался руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю юридического лица, индивидуальному предпринимателю, его уполномоченному представителю под расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки.

22. В случае отсутствия руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя, а также в случае отказа проверяемого лица дать расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки акт направлялся заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении, которое приобщалось к экземпляру акта проверки, хранящемуся в надзорном деле.

23. Копия акта внеплановой выездной проверки, если ее проведение согласовывалось с прокуратурой, в течение пяти рабочих дней со дня составления акта проверки направлялся в прокуратуру.

24. В случае выявления при проведении проверки нарушений юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем обязательных требований, должностные лица Главного управления, проводившие проверку, выдавали юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю предписание об устранении выявленных нарушений с указанием срока его исполнения.

25. При осуществлении государственного строительного надзора Главным управлением в 2017 году выдано 271 предписание об устранении нарушений.

26. При осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в 2017 году Главным управлением выдано 50 предписания об устранении нарушений.

27. При осуществлении контроля за деятельностью ЖСК, связанной со строительством многоквартирных домов, выдано 18 предписаний об устранении нарушений.

28. Должностные лица Главного управления осуществляли своевременный контроль за выполнением выданных предписаний, а также за своевременной подготовкой и передачей материалов должностным лицам Главного управления, уполномоченным рассматривать дела об административных правонарушениях, и в суды.

29. Фактов отмены результатов проверок в 2017 году не было.

30. Информация о результатах контрольно-надзорной деятельности Главного управления размещалась на официальном сайте Главного управления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Глава 9. Работа с заявлениями и обращениями граждан, содержащими сведения о нарушении обязательных требований, причинении вреда или угрозе причинения вреда охраняемым законом ценностям

31. В 2017 году в Главное управление поступило 297 обращений, касающегося нарушений градостроительного законодательства. 75 обращений послужили основаниями для проведения внеплановых проверок, из которых по 28 обращениям в согласовании внеплановых проверок было отказано. 194 обращения рассмотрены в том числе с учетом результатов ранее проведенных проверок.

32. Обращений, касающихся нарушений законодательства в области долевого строительства и строительства многоквартирных домов ЖСК, в 2017 году поступило 132. 23 обращения послужили основаниями для проведения внеплановых проверок. 109 обращений рассмотрены в том числе с учетом результатов ранее проведенных проверок.

Глава 10. Привлечение к административной ответственности лиц за административные правонарушения, выявленные по результатам проверок

33. В 2017 году по результатам контрольно-надзорной деятельности Главным управлением выявлено 1513 нарушений обязательных требований, 121 нарушение требований законодательства в области долевого строительства, а также ЖК РФ в рамках деятельности ЖСК.

34. В 2017 году Главным управлением возбуждено 462 дела об административном правонарушении, из них:

- 309 в отношении юридических лиц;
- 147 в отношении должностных лиц;
- 6 в отношении индивидуальных предпринимателей.

35. Должностными лицами Главного управления вынесено 317 постановлений о привлечении лиц к административной ответственности. На

основании подготовленных специалистами Главного управления материалов судами принято 111 решение по делам об административных правонарушениях.

36. По результатам рассмотрения дел об административных правонарушениях назначены следующие виды наказаний: административный штраф – 241, предупреждение – 163, административное приостановление деятельности – 14. Прекращены в связи с малозначительностью совершенного деяния – 5, отказано в привлечении к административной ответственности – 5.

Из указанных решений 278 постановлений было вынесено за правонарушения в строительстве (части 1, 2 статьи 9.4, части 1, 2, 3, 5 статьи 9.5, часть 1 статьи 9.5.1 КоАП РФ), 40 – за правонарушения в области предпринимательской деятельности (части 1, 2, 3, 4 статьи 14.28, статьи 14.28.1 КоАП РФ), 75 – за правонарушения против порядка управления (части 1, 2 статьи 19.4.1, часть 4, часть 6 статьи 19.5, статья 19.7 КоАП РФ) и 35 – за правонарушения, посягающие на общественный порядок и общественную безопасность (часть 1 статьи 20.25 КоАП РФ).

37. Размер наложенных штрафных санкций в 2017 году составил 13 804 400 руб.

39. В 2017 году решения о признании незаконными постановлений Главного управления о привлечении к административной ответственности не принимались.

Глава 11. Оценка тяжести нарушений обязательных требований и выбор ответственности, к которой привлекается виновное лицо

40. При выборе вида наказания и меры ответственности за совершение административного правонарушения должностные лица Главного управления руководствуются положениями КоАП РФ: учитываются смягчающие и отягчающие административную ответственность обстоятельства, а также возможность замены административного штрафа предупреждением.

41. В 2017 году Главным управлением для субъектов малого и среднего предпринимательства лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, и юридическим лицам, а также их работникам назначено 71 предупреждение.

Раздел III. Правоприменительная практика соблюдения обязательных требований

Глава 12. Типичные нарушения, выявленные в ходе проверок

42. Типичными нарушениями, выявленными в ходе проверок при осуществлении государственного строительного надзора, являлись следующие нарушения:

1) нарушение требований градостроительного законодательства – 230 фактов, а именно, отсутствие разрешения на строительство, строительство без положительного заключения экспертизы проектной документации,

эксплуатация объекта капитального строительства без полученного разрешения на ввод объектов в эксплуатацию;

2) нарушение требований технических регламентов и проектной документации – 1283 факта, а именно:

а) при устройстве котлованов зачастую не выполнялось крепление вертикальных откосов, крутизна откосов не соответствовала проекту, отсутствовали акты осмотра котлованов под фундаментами, при устройстве фундаментов допускалось отклонение положения свай в плане от 7 до 27 см; недопогружение свай более чем на 15% от проектной глубины, наличие сваи-дублера при отсутствии записи в журнале забивки свай;

б) в узлах сопряжения наружных стеновых панелей с внутренними стеновыми панелями отсутствовала оклеечная воздухоизоляция, при этом внутренние стеновые панели могли быть уже смонтированы;

в) в местах прохождения кабельных каналов, коробов, кабелей и проводов через строительные конструкции с нормируемым пределом огнестойкости не предусмотрены кабельные проходки с пределом огнестойкости не ниже предела огнестойкости данных конструкций;

г) не заделываются зазоры и отверстия в местах пересечения перекрытий, внутренних стен и перегородок трубопроводами инженерных систем негорючими материалами, обеспечивающими нормируемый предел огнестойкости ограждений;

д) выявлялись нарушения при устройстве систем инженерно-технического обеспечения, в частности, нарушения соединения стальных труб системы отопления, стояки системы отопления приваривались к креплению;

е) нарушения при выполнении работ по благоустройству прилегающих к объектам строительства территорий;

ж) недостаточно и некачественно производилось уплотнение оснований и покрытий для устройства отмосток вокруг здания, проезжих частей, пешеходных тротуаров;

з) ограждение строительной площадки выполнялось с нарушением ПОС;

2) неисполнение в срок законного предписания – 91 факт;

3) воспрепятствование законной деятельности должностного лица, непредставление сведений – 21 факт.

43. При контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в 2017 году типичным нарушением являлось нарушение части 15 статьи 15.2 Федерального закона № 214-ФЗ, в части не заключения застройщиком договора страхования гражданской ответственности с другой страховой организацией в случаях, если страховая компания, с которой заключен договор страхования, находилась в стадии банкротства. Данные факты выявлены в деятельности 6 застройщиков.

Глава 13. Проблемы и противоречия в законодательстве

44. В 2017 году при осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости к основной проблеме законодательного регулирования можно отнести отсутствие мер воздействия на застройщиков, допустивших нецелевое использование денежных средств участников долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

Глава 14. Предложения по совершенствованию законодательства

45. Необходимо установить административную (уголовную) ответственность в отношении застройщиков, допустивших нецелевое использование денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору долевого участия, для строительства многоквартирных домов.

46. Главное управление считает целесообразным внесение изменений в действующее законодательство в части запрета на привлечение денежных средств граждан до достижения определенной степени готовности многоквартирного дома – 40 %, за исключением случаев, предусмотренных статьями 15.4, 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ, поскольку страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору долевого участия не позволяет гражданину при наступлении страхового случая вернуть вложенные им денежные средства. В связи с этим необходимо также внести изменения в действующее законодательство, установив более жесткие требования к страховым организациям в рамках вида страхования «страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору долевого участия».

47. Необходимо определить контролирующий орган главы 11 ЖК РФ «Организация и деятельность жилищно-строительных кооперативов», в том числе с целью контроля за целевым использованием денежных средств пайщиков. Кроме того, считаем, что данными изменениями должны быть установлены требования к жилищно-строительным кооперативам, аналогичные требованиям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ, в том числе требования к содержанию договоров, заключенных между гражданами и ЖСК, а также в целях исключения двойных продаж, наличия понимания, своевременного контроля, предусмотреть государственную регистрацию данных договоров.

48. В ноябре 2017 года указанные предложения по совершенствованию законодательства направлены в Министерство строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области.
