

УТВЕРЖДАЮ

Директор Департамента строительства,
госэкспертизы и жилищно -
коммунального хозяйства Курганской
области

И.Н. Саблукова

« 13 » января 2025 г.

ДОКЛАД

об итогах реализации Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законным ценностям при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курганской области на 2024 год

В соответствии с частями 2, 6 статьи 23, ч.1 ст. 23.5 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 от 30 декабря 2004 года № 214) региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации осуществляющим региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее — региональный контроль (надзор) в области долевого строительства), является Департамент строительства, госэкспертизы и жилищно - коммунального хозяйства Курганской области (далее – Департамент).

Непосредственное исполнение регионального контроля (надзора) в области долевого строительства осуществляют должностные лица, имеющие право на осуществление регионального государственного контроля (надзора): директор Департамента строительства, госэкспертизы и жилищно-коммунального хозяйства Курганской области, первый заместитель директора Департамента строительства, госэкспертизы и жилищно-коммунального хозяйства Курганской области, заместитель директора Департамента строительства, госэкспертизы и жилищно-коммунального хозяйства Курганской области - начальник управления государственного строительного надзора Департамента, начальник отдела долевого строительства управления государственного строительного надзора Департамента строительства, госэкспертизы и жилищно-коммунального хозяйства Курганской области, главные специалисты - эксперты отдела долевого строительства управления государственного строительного надзора Департамента, главный специалист отдела долевого строительства управления государственного строительного надзора Департамента.

Приказом Департамента от 13 декабря 2023г. № 263 «Об утверждении

программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законным ценностям при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курганской области на 2024 год» утверждена соответствующая программа.

Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законным ценностям при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курганской области на 2024 год представляет собой увязанный по целям, задачам, ресурсам и срокам осуществления комплекс профилактических мероприятий, обеспечивающих эффективное решение проблем, препятствующих соблюдению подконтрольными субъектами обязательных требований и направленных на выявление и устранение конкретных причин и факторов несоблюдения обязательных требований, а также на создание и развитие системы профилактики в контролирующем органе — Департаменте.

Целями проведения профилактической работы являются:

- предупреждение нарушений обязательных требований в подконтрольной сфере и сокращение случаев;
- снижение административной нагрузки на подконтрольные (поднадзорные) субъекты;
- минимизация рисков возникновения нарушений обязательных требований подконтрольными (поднадзорными) субъектами;
- мотивация к добросовестному поведению и, как следствие, сокращение количества нарушений в поднадзорной сфере;
- повышение прозрачности системы контрольно-надзорной деятельности.

Для достижения указанных целей необходимо решение следующих задач:

- предупреждение нарушений подконтрольными (поднадзорными) субъектами обязательных требований законодательства на территории Курганской области;
- формирование одинакового понимания обязательных требований подконтрольными (поднадзорными) субъектами;
- выявление причин, факторов и условий, способствующих нарушению обязательных требований, определяющие способы устранения, как снижение рисков их возникновения;
- определение перечня видов и сбор статистических данных, необходимых для организации работы;
- создание системы консультирования подконтрольных (поднадзорных) субъектов, в том числе с использованием современных информационно-телекоммуникационных технологий;
- повышение квалификации кадрового состава контрольно-надзорных органов.

Сроки реализации программы: 2024 год.

Целевые индикаторы и показатели результативности (эффективности) программы:

- увеличение количества мероприятий, связанных с проведением профилактической работы в отделе управления Департамента;
- снижение количества нарушений, совершаемых подконтрольными субъектами.

Основными направлениями деятельности Департамента как субъекта профилактики нарушений законодательства в области долевого строительства в рамках своей компетенции является:

- информирование;
- обобщение правоприменительной практики;

объявление предостережения;
консультирование;
профилактический визит.

В процессе исполнения поставленных задач и в результате их реализации ожидается:

- предупреждение нарушений обязательных требований в подконтрольной сфере общественных отношений;
- снижение административной нагрузки на подконтрольные (поднадзорные) субъекты;
- минимизация рисков возникновения нарушений обязательных требований подконтрольными (поднадзорными) субъектами;
- мотивация к добросовестному поведению и, как следствие, сокращение количества нарушений в поднадзорной сфере;
- повышение прозрачности системы контрольно-надзорной деятельности.

Реализация мероприятий программы осуществляется в рамках текущего финансирования деятельности Департамента.

К подконтрольным субъектам, в отношении которых проводятся профилактические мероприятия, относятся застройщики, привлекающие денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курганской области (далее – контролируемые лица).

По состоянию на 28 декабря 2024 года на территории Курганской области долевое строительство осуществляют 23 застройщика по 53 проектам строительства (623,5 тыс. м²). Все проекты строительства возводятся с привлечением денежных средств граждан - участников долевого строительства, с размещением таких средств на счетах эскроу. Всего заключено 2730 договоров участия в долевом строительстве (далее – ДДУ).

За 2024 год введен в эксплуатацию 21 проектов долевого строительства (172,4 тыс. м²), 2447 кв.

В 2024 году в Единый реестр проблемных объектов (ЕРПО) от Курганской области объекты долевого строительства не включались.

Перечень нормативных правовых актов, регулирующих осуществление регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, размещен на официальном сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://gkh.kurganobl.ru/>).

Предметом регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства является соблюдение застройщиками, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курганской области, обязательных требований, установленных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214 и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Согласно части 3 статьи 23.5 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214 плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся.

В 2024 году Департаментом внеплановые проверки в отношении подконтрольных субъектов в области долевого строительства не проводились в силу требований законодательства (постановление Правительства Российской Федерации от 10 марта 2022 года № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля»).

За 2024 год по материалам проверок Прокуратуры г. Кургана, на основании сообщений (информации) Департамента, 3 застройщика было привлечено к административной ответственности по ч. 2 ст. 14.28 Кодекса Российской Федерации

об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) .

С учётом положений ч. 1 ст. 4.1.1 КоАП РФ, застройщикам назначено административное наказание в виде предупреждения.

Контролируемыми лицами совершаются следующие, наиболее типичные, часто встречающиеся нарушения:

несоблюдение обязательных требований к составу, порядку, способам, срокам и периодичности размещения информации в Единой информационной системе жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – ЕИСЖС).

Ключевым риском причинения вреда, охраняемым законом ценностям, является вероятность нарушения контролируемыми лицами обязательных требований, установленных законодательством в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

В целях предупреждения нарушений обязательных требований и минимизации рисков причинения вреда, охраняемым законом ценностям, отделом долевого строительства Управления Департамента проводилась методическая работа с контролируемыми лицами, направленная на предотвращение нарушений с их стороны:

1) уполномоченные сотрудники Департамента в ежедневном режиме консультируют застройщиков, в том числе по размещению обязательной информации в ЕИСЖС;

2) уполномоченные сотрудники Департамента размещают и планируют к размещению на официальном сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» перечни нормативных правовых актов или их частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом контроля (надзора) за соблюдением законодательства в области долевого строительства, с текстами (ссылками на тексты) соответствующих нормативных правовых актов.

С целью информирования на регулярной основе граждан, пострадавших от недобросовестных действий застройщиков, уполномоченными сотрудниками Департамента осуществляется:

1) размещение на официальном сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информации об изменениях законодательства в части долевого строительства и нормативных правовых актов, регулирующих отношения в области долевого строительства;

2) проведение личных приемов и консультаций с участием застройщиков и инициативных групп граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, с целью выработки мер по разрешению ситуации и завершению строительства домов.

В целях принятия мер по недопущению новых случаев нарушения прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов осуществляется взаимодействие с правоохранительными органами с целью объективного установления причин и условий возникновения «проблемных» ситуаций, проходит участие на постоянной основе в судебных процессах.

Департамент в постоянном режиме сотрудничает с бизнес сообществом Курганской области, в том числе проводит совместные совещания с банковскими структурами, застройщиками, осуществляющими долевое строительство на территории Курганской области по вопросам правоприменения законодательства о долевом строительстве, направляет информацию застройщикам и размещает обязательную информацию на официальном сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Департаментом проводятся Публичные (общественные обсуждения) по

правоприменительной практике. По итогам совещаний составлены протоколы, которые, также размещены на официальном сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://gkh.kurganobl.ru/>) в разделе Публичные (общественные обсуждения) по правоприменительной практике.

Кроме этого, Департаментом в постоянном режиме размещается информация по деятельности в области долевого строительства на сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе Новости и в подразделе Региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курганской области / Региональный государственный контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома раздела «Государственный надзор» (<http://gkh.kurganobl.ru/>).

1. Приказом Департамента строительства, госэкспертизы и жилищно-коммунального хозяйства Курганской области от 9 декабря 2024 года № 275 утверждена программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законным ценностям при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курганской области на 2025 год.

2. Приказом Департамента строительства, госэкспертизы и жилищно-коммунального хозяйства Курганской области от 11 декабря 2024 года № 280 утверждена программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законным ценностям при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома на 2025 год.

Штатная численность работников отдела долевого строительства управления государственного строительного надзора Департамента (далее — отдел долевого строительства управления Департамента) составляет 5 штатных единиц.

Непосредственное исполнение контрольно-надзорных мероприятий, в том числе профилактических мероприятий, осуществляют 2 штатные единицы.

Запланированные мероприятия по профилактике нарушений на 2024г. и результат их выполнения:

№ п/п	Периодичность	Наименование мероприятия	Исполнение отделом долевого строительства
1.	В течение года	Информирование	Исполнено посредством размещения соответствующих сведений на официальном сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - размещено 102 информации

2.	Доклад о правоприменительной практике готовится 1 раз в год и утверждается приказом Департамента в срок до 1 марта календарного года, следующего за календарным годом осуществления регионального государственного контроля (надзора)	Обобщение правоприменительной практики	Исполнено Приказ Департамента строительства, госэкспертизы и жилищно-коммунального хозяйства Курганской области от 6 февраля 2024 года № 34 «Об утверждении докладов о правоприменительной практике осуществления регионального государственного контроля (надзора)» размещен на официальном сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в установленные сроки
3.	В случае наличия у Департамента сведений о готовящихся нарушениях обязательных требований или признаках нарушений обязательных требований и (или) в случае отсутствия подтвержденных данных о том, что нарушение обязательных требований причинило вред (ущерб) охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям	Объявление предостережения	Отсутствовали случаи, подпадающие под данные правоотношения
4.	В течение года	Консультирование	Исполнено в отношении 28 контролируемых лиц, которые осуществляли свою деятельность в 2024 году
5.	I квартал 2024г. (Март) ООО «Специализированный застройщик Близкий» (ИНН 4500008703)	Профилактический визит	Исполнено Контролируемые лица отказываются от проведения профилактических визитов, реализуя право,

	II квартал 2024г. (Апрель) ООО «Специализированный застройщик «Эко-строй» (ИНН 7203456754) III квартал 2024г. (Сентябрь) ООО «Специализированный застройщик «Стройгарант» (ИНН 4501213293) IVквартал 2024г. (Октябрь) ООО Специализированный застройщик «Строитель-45» (ИНН 7447315074) IVквартал 2024г. (Декабрь) ООО Специализированный застройщик «Курган-3» (ИНН 7456049051)		закрепленное в части 6 статьи 52 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ) (всего 5 отказов)
--	--	--	--

Показатели результативности и эффективности программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законным ценностям при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курганской области на 2024 год

Показатели эффективности и результативности программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законным ценностям при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курганской области на 2024 год:

- доля профилактических мероприятий в общем количестве контрольно-надзорных мероприятий (положительно оценивается увеличение значения в сравнении с предыдущим отчетным периодом (календарный год), либо неизменность показателя).

Показатель устанавливается в процентах от общего количества контрольно-надзорных мероприятий.

Рассчитывается по формуле:

$Дпм = Кпм / Ккнм \times 100\%$,

где:

Дпм – доля профилактических мероприятий в общем количестве контрольно-надзорных мероприятий (%);

Кпм – количество профилактических мероприятий;

Ккнм – количество контрольно-надзорных мероприятий.

2024г.

$131/722 \times 100\% = 18,1\%$

2023г.

$114/775 \times 100\% = 14,7\%$

Прослеживается положительная динамика показателя в сравнении с предыдущим годом.

В связи с правовым режимом, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 10 марта 2022 года № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» внеплановые проверки не проводились, между тем уполномоченные сотрудники Департамента в 2024г. осуществляли контрольно-надзорные мероприятия без взаимодействия.

- доля подконтрольных субъектов, в отношении которых проведены профилактические мероприятия, в общем количестве подконтрольных субъектов (положительно оценивается увеличение значения в сравнении с предыдущим отчетным периодом (календарный год), либо неизменность показателя).

Показатель устанавливается в процентах от общего количества подконтрольных субъектов.

Рассчитывается по формуле:

$Дсп = Кп / Ко \times 100\%$,

где:

Дсп – доля подконтрольных субъектов, в отношении которых проведены профилактические мероприятия (%);

Кп – количество подконтрольных субъектов, в отношении которых проведены профилактические мероприятия;

Ко – общее количество подконтрольных субъектов.

Региональный контроль (надзор) в области долевого строительства в 2024г. осуществлялся в отношении 28 контролируемых лиц. В отношении данных субъектов проведены следующие профилактические мероприятия:

- информирование было осуществлено в отношении всех субъектов контроля (надзора);

- доклад о правоприменительной практике подготовлен и подписан в установленные сроки для ознакомления всех контролируемых лиц;

- предостережения не объявлялись в следствие отсутствия случаев, подпадающих под данные правоотношения;

- консультирование осуществлялось в отношении всех контролируемых лиц;

- обязательные профилактические визиты в отношении контролируемых лиц, приступающих к привлечению денежных средств граждан и юридических лиц для строительства в срок не позднее шести месяцев со дня начала такой деятельности не проводились, т.к. застройщики подпадающие под данные требования, отказались от проведения профилактических визитов, реализовав тем самым право, закрепленное в части 6 статьи 52 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ.

Таким образом, в 2024 году $28/28 \times 100\% = 100\%$

Региональный контроль (надзор) в области долевого строительства в 2023г. осуществлялся в отношении 24 субъектов контроля. В отношении данных субъектов проведены следующие профилактические мероприятия:

- информирование было осуществлено в отношении всех субъектов контроля (надзора);

- доклад о правоприменительной практике подготовлен и подписан в установленные сроки для ознакомления всех контролируемых лиц;

- предостережения не объявлялись в следствие отсутствия случаев, подпадающих под данные правоотношения;

- консультирование осуществлялось в отношении всех контролируемых лиц;

- обязательные профилактические визиты в отношении контролируемых лиц, приступающих к привлечению денежных средств граждан и юридических лиц для строительства в срок не позднее шести месяцев со дня начала такой деятельности не проводились, т.к. застройщики подпадающие под данные требования, отказались от проведения профилактических визитов, реализовав тем самым право, закрепленное в части 6 статьи 52 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ.

Таким образом, в 2023 году $24/24 \times 100\% = 100\%$

Прослеживается положительная динамика показателя в сравнении с предыдущим годом.

Проект разработан:
отделом долевого строительства

Главный специалист — эксперт
отдела долевого строительства
управления государственного
строительного надзора Департамента
строительства, госэкспертизы
и жилищно-коммунального хозяйства
Курганской области

Ф.В. Потанин

Проект согласован:

Заместитель директора Департамента
строительства, госэкспертизы и
жилищно-коммунального хозяйства
Курганской области - начальник управления
государственного строительного надзора

А.В. Ярушина

Заместитель начальника
управления государственного
строительного надзора Департамента

строительства, госэкспертизы
и жилищно-коммунального хозяйства
Курганской области — начальник отдела
общестроительных работ

В.С. Ковалев