



**ДЕПАРТАМЕНТ СТРОИТЕЛЬСТВА,
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ТОПЛИВНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО КОМПЛЕКСА
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

от «29» ноября 2024 г.

№ 168

г. Кострома

Об утверждении программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов на территории Костромской области на 2025 год

В соответствии со статьей 44 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 11 января 2023 года № 498-ФЗ), в целях реализации постановления Правительства Российской Федерации от 25 июня 2021 года № 990 «Об утверждении Правил разработки и утверждения контрольными (надзорными) органами программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить программу профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов на территории

Костромской области на 2025 год (далее - Программа), согласно приложению № 1 к настоящему приказу.

2. Утвердить обязательные профилактические визиты, проведение которых планируется в 2025 году, согласно приложению № 2 к настоящему приказу.

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

Директор департамента



С.Н. Кралин

Приложение № 1
к приказу Департамента строительства,
ЖКХ и ТЭК Костромской области
от «29» мая 2024 г. № 168

**ПРОГРАММА ПРОФИЛАКТИКИ РИСКОВ ПРИЧИНЕНИЯ ВРЕДА
(УЩЕРБА) ОХРАНЯЕМЫМ ЗАКОНОМ ЦЕННОСТЯМ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ РЕГИОНАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО
КОНТРОЛЯ (НАДЗОРА) В ОБЛАСТИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И (ИЛИ) ИНЫХ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ, РЕГИОНАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО
КОНТРОЛЯ (НАДЗОРА) ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ЖИЛИЩНО-
СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВОВ, СВЯЗАННОЙ С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ
СРЕДСТВ ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, НА ТЕРРИТОРИИ КОСТРОМСКОЙ
ОБЛАСТИ НА 2025 ГОД**

Программа профилактических мероприятий направлена на предупреждение нарушений обязательных требований Жилищного кодекса Российской Федерации, 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» и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации (далее - обязательные требования, далее - ЖК РФ, далее - Федеральный закон № 214-ФЗ).

Профилактика нарушений обязательных требований проводится в рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Костромской области (далее - контроль за долевым строительством), регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов на территории Костромской области (далее - контроль за ЖСК).

Контроль за долевым строительством, контроль за ЖСК осуществляются Департаментом строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области (далее - Департамент, далее - контролирующий орган).

Описание типов и видов подконтрольных субъектов.

Юридические лица – застройщики, осуществляющие строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением денежных средств участников долевого строительства, жилищно-строительные кооперативы, привлекающие средства граждан для строительства многоквартирных домов (далее - контролируемые лица).

Объектом контроля за долевым строительством является деятельность контролируемых лиц, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Объектом контроля за деятельностью жилищно-строительных кооперативов (далее - ЖСК) является деятельность ЖСК по строительству многоквартирного дома, связанная с привлечением средств членов кооперативов для строительства этого многоквартирного дома.

Раздел I. Анализ текущего состояния осуществления контроля за долевым строительством, контроля за ЖСК. Описание текущего развития профилактической деятельности Департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области в сфере долевого строительства, в сфере контроля за ЖСК. Характеристика проблем, на решение которых направлена программа профилактики

По состоянию на 09 сентября 2024 года на территории Костромской области 33 застройщика, которые осуществляют строительство 59 объектов с привлечением средств граждан-участников долевого строительства общей площадью 263073,10 кв. метров, по которым заключено 1203 договора долевого участия. По 40 проектам строительства из 59 способом обеспечения обязательств застройщика является размещение денежных средств граждан - участников долевого строительства на счетах эскроу, общее количество таких договоров составляет - 1044.

В Единый реестр проблемных объектов, размещенный в Единой информационной системе жилищного строительства 28.04.2024 года включен 21 объект, строительство которых осуществляется в поселке Волжском города Костромы следующими застройщиками: ООО «СК Первый» (3 объекта), ООО СЗ «Первый» (12 объектов), ООО «Первая Строительная» (6 объектов).

Общая площадь объектов составляет - 9822,4 кв.м, общее количество квартир – 160, общее количество действующих договоров долевого участия – 156, общая сумма обязательств застройщиков перед участниками долевого строительства – 191 970 000 рублей.

По итогам проведенной работы всех заинтересованных служб 28.12.2023 года был подписан Договор о завершении строительства жилых домов, строительство которых осуществлялось группой компаний «Первый», компенсация затрат подрядной организации обеспечена путем передачи от бенефициара в собственность имущественного актива. Подрядная организация 17.01.2024 года приступила к производству строительномонтажных работ. В настоящее время введены в эксплуатацию и исключены из Единого реестра проблемных объектов 3 объекта (дом № 71 по ГП - 07.03.2024, дом № 77 по ГП - 27.05.2024, дом № 79 по ГП - 02.07.2024).

Завершение строительства всех объектов планируется до конца 1 полугодия 2025 года.

В 2024 году внеплановых проверок также не проводилось. Продолжает действовать постановление Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее - Постановление № 336), сокращающее количество оснований для проведения внеплановых проверок контролируемых лиц в 2024 году в целях снижения административной нагрузки на контролируемых лиц в связи со сложной экономической ситуацией.

В случае выявления нарушений, не входящих в предмет ведения Департамента, материалы и информация на постоянной основе направляются в правоохранительные органы, для рассмотрения по существу. В 2024 году информации в правоохранительные органы не направлялось..

В рамках контроля за долевым строительством, контроля за ЖСК за период с начала 2024 года Департаментом проведено 40 мероприятий по наблюдению за соблюдением обязательных требований (по контролю без взаимодействия с юридическими лицами) (далее - Мероприятия).

По результатам 25 Мероприятий в части проверки обязательных требований по размещению информации в единой информационной системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС), соответствия застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона № 214-ФЗ вынесено внесено 15 предостережений о недопустимости нарушений обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

По результатам Мероприятий в части анализа ежеквартальной отчетности застройщиков, осуществляющих доленое строительство, с учетом Постановления № 336, застройщикам Костромской области, осуществляющим доленое строительство, внесено 4 предостережения о недопустимости нарушений обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

За истекший период 2024 года в адрес Департамента материалов административных дел для рассмотрения по компетенции не поступало.

Типичными нарушениями, выявленными в ходе проведения контрольно-надзорных мероприятий при осуществлении контроля за долевым строительством, контроля за ЖСК, явились следующие нарушения:

1) нарушения обязательных требований к порядку и срокам представления отчетности застройщика в контролирующий орган (ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ);

2) неразмещение застройщиком информации в единой информационной системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС), нарушение порядка, сроков и (или) периодичности размещения информации, размещение информации в ЕИСЖС не в полном объеме (ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ).

Наибольшую долю из числа правонарушений составили нарушения порядка/сроков размещения информации в ЕИСЖС (ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ).

Основными причинами нарушений обязательных требований законодательства в области долевого строительства, в сфере деятельности ЖСК являются:

- частое изменение законодательства в сфере долевого строительства;
- отсутствие информированности и заинтересованности застройщика, ЖСК исполнять вносимые в законодательство нормативные требования, а также отсутствие правовой грамотности лиц, участвующих в долевом строительстве;

- допускаемые опечатки, опiski в отчетности застройщиков, ЖСК, неполнота представляемой информации к отчетности;

- отсутствие информированности и заинтересованности застройщика, ЖСК о сроках размещения и актуализации информации в сети интернет, в том числе в ЕИСЖС;

- проблемы технического характера (в части размещения информации в ЕИСЖС).

Основные рекомендации контролируемым лицам по проведению мероприятий, направленных на устранении условий и причин совершения массовых нарушений обязательных требований:

- 1) изучить требования основных нормативно-правовых актов в области долевого строительства, в сфере деятельности ЖСК;

- 2) ознакомиться с результатами проведения проверок и мероприятий по наблюдению за соблюдением обязательных требований;

- 3) представлять отчетность, размещать информацию в ЕИСЖС в соответствии с обязательными требованиями и установленными сроками;

- 4) своевременно знакомиться с изменениями законодательства в области долевого строительства, в сфере деятельности ЖСК.

Раздел II. Цели и задачи реализации программы профилактики

Целями профилактической работы являются:

- предупреждение нарушений контролируемыми лицами обязательных требований, включая устранение причин, факторов и условий, способствующих возможному нарушению обязательных требований в сфере долевого строительства, в сфере деятельности ЖСК;

- обеспечение соблюдения контролируемыми лицами обязательных требований законодательства;

- сокращение количества нарушений контролируемыми лицами обязательных требований;

- обеспечение доступности информации об обязательных требованиях законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- снижение административной нагрузки на контролируемых лиц;

- повышение эффективности и прозрачности системы контрольно-надзорной деятельности.

Задачами профилактической работы являются:

- выявление причин, факторов и условий, способствующих допущению контролируруемыми лицами наиболее распространенных нарушений обязательных требований законодательства;

- систематическое наблюдение за исполнением обязательных требований, анализ и прогнозирование состояния исполнения обязательных требований;

- повышение правосознания и правовой культуры контролируемых лиц;

- снижение количества нарушений обязательных требований, выявляемых в ходе проведения контроля за долевым строительством, контроля за ЖСК;

- создание мотивации к добросовестному поведению застройщиков.

Раздел III. Перечень профилактических мероприятий, сроки (периодичность) их проведения

При осуществлении контроля за долевым строительством, контроля за ЖСК Департамент проводит следующие профилактические мероприятия:

- информирование (на постоянной основе);

- обобщение правоприменительной практики (один раз в год);

- объявление предостережения (по мере необходимости);

- консультирование (по мере необходимости);

- профилактический визит (сроки и периодичность зависят от категории риска).

Указанные профилактические мероприятия проводятся сотрудниками отдела контроля (надзора) за долевым строительством Департамента, консультирование может проводиться директором Департамента (лицом, исполняющим его обязанности на время отсутствия), а также заместителем директора Департамента, курирующим контроль за долевым строительством, контроль за ЖСК.

1) Информирование.

Контролирующий орган осуществляет информирование контролируемых лиц и иных заинтересованных лиц по вопросам соблюдения обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Информирование осуществляется посредством размещения сведений, предусмотренных статьёй 46 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 248-ФЗ), на официальном сайте контролирующего органа в сети «Интернет», в средствах массовой информации, через личные кабинеты контролируемых лиц в государственных информационных системах и в иных формах.

2) Обобщение правоприменительной практики.

Контролирующий орган обеспечивает ежегодное обобщение правоприменительной практики осуществления контроля за долевым строительством, контроля за ЖСК.

По итогам обобщения правоприменительной практики контролирующий орган обеспечивает подготовку доклада, содержащего результаты обобщения правоприменительной практики контролирующего органа (далее – доклад о правоприменительной практике), в срок не реже одного раза в год.

Контролирующий орган обеспечивает публичное обсуждение проекта доклада о правоприменительной практике.

Доклад, содержащий результаты обобщения правоприменительной практики, утверждается приказом (распоряжением) руководителя контролирующего органа и размещается на его официальном сайте в сети «Интернет» не позднее 15 марта года, следующего за отчетным.

Приказом Департамента от 04.03.2024 № 45 утвержден Доклад о результатах обобщения правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Костромской области, регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов на территории Костромской области за 2023 год".

3) Объявление предостережения.

При наличии у контролирующего органа, сведений о готовящихся нарушениях или о признаках нарушений обязательных требований в сфере долевого строительства, в сфере деятельности ЖСК, содержащихся в поступивших обращениях и заявлениях (за исключением обращений и заявлений, авторство которых не подтверждено), информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации, контролирующий орган объявляет контролируемому лицу предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований и предлагает контролируемому лицу принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований.

Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости должно содержать указания на соответствующие обязательные требования, нормативный правовой акт, их предусматривающий, а также информацию о том, какие конкретно действия (бездействия) контролируемого лица могут привести или приводят к нарушению этих требований, а также предложение о принятии мер по обеспечению соблюдения данных требований и не может содержать требование представления контролируемым лицом сведений и документов.

Контролируемое лицо вправе в течение 15 дней после получения предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований подать в контролирующий орган возражение в отношении указанного предостережения, в котором указываются: наименование контролируемого лица, идентификационный номер налогоплательщика - юридического лица, индивидуального предпринимателя, дата и номер предостережения, направленного в адрес контролируемого лица, обоснование позиции в отношении указанных в предостережении действий (бездействия) контролируемого лица, которые приводят или могут привести к нарушению обязательных требований.

Контролирующий орган рассматривает возражение, по итогам рассмотрения направляет контролируемому лицу в течение 20 рабочих дней со дня получения возражения ответ. Ответ на возражение направляется контролируемому лицу электронной почтой по адресу, сведения о котором представлены контролирующему органу контролируемым лицом и внесены в информационные ресурсы, информационные системы, при осуществлении регионального государственного контроля (надзора), за исключением случаев, установленных частью 9 статьи 21 Федерального закона № 248-ФЗ.

С 01.01.2024 - 09.09.2024 застройщикам Костромской области, осуществляющим доленое строительство, внесено 53 предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

4) Консультирование.

Должностные лица контролирующего органа, по обращениям контролируемых лиц и их представителей осуществляют консультирование (дают разъяснения по вопросам, связанным с организацией и осуществлением контроля за долевым строительством, контроля за ЖСК. Консультирование осуществляется без взимания платы.

Консультации предоставляются руководителям, иным должностным лицам, уполномоченным представителям контролируемых лиц.

Консультации предоставляются при личном обращении, посредством телефонной связи, электронной почты, видео-конференц-связи, при получении письменного запроса – в письменной форме в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о рассмотрении обращений граждан, а также в ходе проведения профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия.

Время консультирования при личном обращении устанавливается руководителем контролирующего органа, размещается на стенде контролирующего органа, на официальном сайте контролирующего органа в сети «Интернет».

Гражданам, желающим получить консультацию по вопросам, связанным с организацией и осуществлением регионального государственного контроля (надзора), предоставляется право ее получения в порядке очереди.

Должностное лицо, осуществляющее региональный государственный контроль (надзор), осуществляет консультирование, дает с согласия граждан устный ответ по существу каждого поставленного вопроса или устное разъяснение, куда и в каком порядке им следует обратиться.

Учет консультаций, содержание консультации осуществляется посредством занесения сведений в электронный журнал консультаций в формате Excel.

По итогам консультирования информация в письменной форме контролируемым лицам и их представителям не предоставляется. Контролируемое лицо вправе направить запрос о предоставлении письменного ответа в сроки, установленные Федеральным законом от 2 мая 2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 59-ФЗ).

В ходе личного приема на консультацию от граждан, обратившихся в орган, осуществляющий региональный государственный контроль (надзор), могут быть получены письменные обращения по вопросам, связанным с организацией и осуществлением регионального государственного контроля (надзора), которые подлежат регистрации и рассмотрению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Должностные лица контролирующего органа предоставляют консультирование по следующим вопросам (в том числе в письменном виде):

- организация и осуществление государственного контроля (надзора);
- порядок осуществления контрольных (надзорных) мероприятий;
- соблюдение обязательных требований;
- порядок обжалования действий (бездействий) должностных лиц.

Консультирование в письменном виде осуществляется в следующих случаях:

контролируемым лицом представлен письменный запрос о предоставлении письменного ответа по вопросам консультирования;

поступило письменное обращение гражданина (граждан) в соответствии с Федеральным законом № 59-ФЗ;

при личном обращении предоставить ответ на поставленные вопросы не представляется возможным;

ответ на поставленные вопросы требует получения дополнительных сведений и информации;

При осуществлении консультирования должностное лицо органа, осуществляющего региональный государственный контроль (надзор), обязано соблюдать конфиденциальность информации, доступ к которой ограничен в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В ходе консультирования не может предоставляться информация, содержащая оценку конкретного контрольного (надзорного) мероприятия, решений и (или) действий должностного лица, осуществляющего региональный государственный контроль (надзор), иных участников контрольного (надзорного) мероприятия, а также результаты проведенных в рамках контрольного (надзорного) мероприятия экспертизы, испытаний.

По состоянию на 09.09.2024 контролируемыми лицам оказано 20 консультаций.

5) Профилактический визит.

Профилактический визит проводится должностным лицом, осуществляющим региональный государственный контроль (надзор) в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица либо путем использования видео-конференц-связи (при наличии технической возможности контролирующего органа). В ходе профилактического визита контролируемое лицо информируется об обязательных требованиях в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, предъявляемых к его деятельности, их соответствии критериям риска, основаниях и о рекомендуемых способах снижения категории риска, а также о видах, содержании и об интенсивности контрольных мероприятий, проводимых в отношении объекта контроля (надзора) исходя из его отнесения к соответствующей категории риска.

В ходе профилактического визита должностным лицом, осуществляющим региональный государственный контроль (надзор) может осуществляться консультирование контролируемого лица в порядке, установленном настоящим Положением.

Профилактические визиты могут проводиться в отношении объектов контроля (надзора) по согласованию с контролируемыми лицами.

Проведение профилактических визитов обязательно в отношении объектов контроля (надзора), отнесенных ко всем категориям риска.

Обязательный профилактический визит в отношении объектов контроля (надзора), отнесенных к категории значительного риска, проводится не более чем через 30 рабочих дней со дня нарушения срока исполнения обязательств по договорам долевого участия более чем на 6 месяцев и далее ежеквартально.

Обязательный профилактический визит в отношении объектов контроля (надзора), отнесенных к категории среднего риска, проводится не более чем через 30 рабочих дней со дня нарушения срока исполнения обязательств по договорам долевого участия более чем на четыре месяца, далее по мере необходимости, но не менее чем раз в год.

Обязательный профилактический визит в отношении объектов контроля (надзора), отнесенных к категории низкого риска, проводится не менее чем один раз в два года.

Также обязательный профилактический визит осуществляется в отношении объектов контроля (надзора), приступающих к осуществлению деятельности, в течении года после начала осуществления объектом контроля такой деятельности.

О проведении обязательного профилактического визита контролируемое лицо должно быть уведомлено не позднее чем за пять рабочих дней до даты его проведения.

Срок проведения профилактического визита не может превышать один рабочий день.

Контролируемое лицо вправе отказаться от проведения обязательного профилактического визита, уведомив об этом контролирующий орган не позднее чем за три рабочих дня до даты его проведения.

Контролирующий орган обязан предложить проведение профилактического визита лицам, приступающим к осуществлению деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости не позднее чем в течение одного года с момента начала такой деятельности, направив контролируемому лицу соответствующее предложение.

В случае, если при проведении профилактического визита установлено, что объекты контроля представляют явную непосредственную угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям или такой вред (ущерб) причинен, должностное лицо, осуществляющее региональный государственный контроль (надзор) незамедлительно направляет информацию об этом уполномоченному должностному лицу контрольного (надзорного) органа для принятия решения о проведении контрольных (надзорных) мероприятий.

Количество профилактических визитов, проведенных в период с 01.01.2023 - 09.09.2024 составляет 25 единицы.

Раздел IV. Показатели результативности и эффективности программы профилактики.

Показателем результативности и эффективности программы профилактики является увеличение доли профилактических визитов к общему числу контролируемых лиц в отчетном периоде к предыдущему периоду.

Базовый показатель - 0,88.

Приложение № 2
Утверждено
приказом Департамента строительства,
ЖКХ и ТЭК Костромской области
от «29» ноября 2024 г. № 168

Обязательные профилактические визиты, проведение которых
планируется в 2025 году

Наименование застройщика / ИНН	Месяц(ы), в течении которого(ых) планируется профилактический визит
ООО «Строительная компания Первый» / 7604320704	январь, апрель, июль, ноябрь
ООО СЗ «Первый» / 4401152978	январь, апрель, июль, ноябрь
ООО «Первая строительная» / 4401183574	январь, апрель, июль, ноябрь