

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

ПРИКАЗ

от «12» сентября 2025 г.

№ 44

г. Кострома

**Об утверждении Доклада 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 2024 год**

В соответствии со статьей 47 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (в редакции Федеральных законов от 11.06.2021 № 170-ФЗ, от 02.07.2021 № 359-ФЗ, от 06.12.2021 № 408-ФЗ, от 14.07.2022 № 253-ФЗ, от 05.12.2022 № 498-ФЗ, от 03.04.2023 № 100-ФЗ, от 24.07.2023 № 358-ФЗ, от 04.08.2023 № 483-ФЗ, от 19.10.2023 № 506-ФЗ, от 25.12.2023 № 625-ФЗ от 28.12.2024 № 540-ФЗ), подпунктом 2 пункта 14 Главы 2 Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Костромской области, утвержденного постановлением администрации Костромской области от 04.10.2021 № 444-а «Об утверждении положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Костромской области», подпунктом 2 пункта 24 Главы 6 Положения, утвержденного постановлением

администрации Костромской области от 04.10.2021 № 443-а «Об утверждении положения о региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов на территории Костромской области»

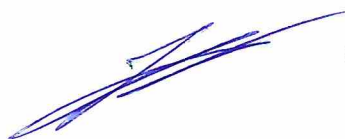
ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить 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 2024 год, согласно приложению к настоящему приказу.

2. 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 2024 год в срок до 15.03.2025 разместить на официальном сайте департамента строительства, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Костромской области.

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

Директор департамента



С.Н. Кралин

Утверждено
приказом Департамента
строительства, ЖКХ и ТЭК
Костромской области
от «12» марта 2025 г. № 44

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 2024 год

Обзор правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области (далее - Департамент) по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - контроль за долевым строительством), за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома на территории Костромской области (далее - контроль за деятельностью ЖСК) подготовлен в соответствии с законодательством Российской Федерации о долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости за 2024 год подготовлен в соответствии со статьей 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 248-ФЗ), подпунктом 2 пункта 14 Главы 2 Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Костромской области, утвержденного постановлением администрации Костромской области от 04.10.2021 № 444-а «Об утверждении положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Костромской области», подпунктом 2 пункта 24 Главы 6 Положения, утвержденного постановлением администрации Костромской области от 04.10.2021 № 443-а «Об утверждении положения о региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных

домов на территории Костромской области».

В соответствии с постановлением губернатора Костромской области от 10 октября 2018 года № 214 «О департаменте строительства, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Костромской области» департамент строительства, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Костромской области (далее – Департамент) является органом исполнительной власти, осуществляющим региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Костромской области, за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома.

Целями обобщения и анализа правоприменительной практики контрольной (надзорной) деятельности, осуществляемой на территории Костромской области, являются:

- обеспечение доступности сведений о правоприменительной практике Департамента путем их публикации для сведения подконтрольных субъектов;
- снижение численности нарушений обязательных требований и повышение уровня защищенности охраняемых законом ценностей за счет обеспечения информированности подконтрольных субъектов о практике применения обязательных требований;
- совершенствование нормативных правовых актов для устранения устаревших, дублирующих и избыточных обязательных требований, устранения избыточных надзорных функций.

Задачами обобщения правоприменительной практики являются:

- 1) выявление проблемных вопросов применения Департаментом обязательных требований при осуществлении контроля за долевым строительством, контроля за деятельностью ЖСК;
- 2) выработка с привлечением широкого круга заинтересованных лиц оптимальных решений проблемных вопросов правоприменительной практики и их реализация;
- 3) выявление устаревших, дублирующих и избыточных обязательных требований, подготовка и внесение предложений по их устранению;
- 4) подготовка предложений по совершенствованию законодательства Российской Федерации;
- 5) выявление типичных нарушений обязательных требований, и подготовка предложений по реализации профилактических мероприятий для их предупреждения.

На территории Костромской области численность строительных организаций, привлекающих денежные средства граждан-участников долевого строительства, составляет 27 единиц.

Данными организациями ведется строительство 46 многоквартирных жилых

домов, объем привлеченных денежных средств участников долевого строительства на сумму 3,96 млрд. руб., общей площадью 200 441,49 кв.м.

Количество действующих договоров долевого участия - 929 единиц, в том числе 807 договоров с размещением денежных средств на счетах эскроу по 30 объектам строительства.

Также, на территории Костромской области осуществляет деятельность 1 жилищно-строительный кооператив. Кооперативом ведется строительство одного многоквартирного жилого дома, общей площадью 1804,35 кв.м.

Численность членов кооператива составляет 28 человек, общая сумма обязательств по договорам оплаты паевых взносов составляет 89,294 млн.руб.

Контрольно-надзорные мероприятия в сфере контроля за долевым строительством организуются и проводятся в соответствии с п.п. 22-33 Главы 4 Положения, утвержденного постановлением администрации Костромской области от 04.10.2021 № 444-а «Об утверждении положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Костромской области» (далее - Положение о контроле за долевым строительством).

Индикатором риска нарушения обязательных требований, используемого при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, служащим основанием для проведения внеплановых проверок, является отклонение контролируемым лицом на 20 процентов и более от соблюдения плановых показателей, установленных примерным графиком реализации проекта строительства, входящим в состав отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, размещаемой контролируемым лицом в единой информационной системе жилищного строительства, за 2 предыдущих квартала отчетного периода.

Контрольно-надзорные мероприятия в сфере контроля за деятельностью ЖСК организуются и проводятся в соответствии с Главой 11 Положения, утвержденного постановлением администрации Костромской области от 04.10.2021 № 443-а «Об утверждении положения о региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов на территории Костромской области» (далее - Положение о контроле за деятельностью ЖСК).

В соответствии с ч. 3 ст. 23.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ плановые проверки в отношении лиц, осуществляющих привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не предусмотрены.

В соответствии с ч. 3 ст. 123.3 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее - ЖК РФ) при осуществлении контроля за

деятельностью ЖСК, плановые контрольные (надзорные) мероприятия не предусмотрены.

При осуществлении контроля за долевым строительством, за деятельностью ЖСК в 2024 года внеплановые проверки, в том числе требующие согласования с органами прокуратуры, ввиду отсутствия основания, а также в силу требований, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее - Постановление № 336), не проводились.

В рамках осуществления контроля за долевым строительством, контроля за деятельностью ЖСК в период с 01.01.2024 по 31.12.2024 Департаментом в отношении поднадзорных субъектов проведено 32 мероприятия по наблюдению за соблюдением обязательных требований (далее – МНСОТ) в части размещения застройщиками, осуществляющими доленое строительство, ЖСК информации в единой информационной системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС).

С учетом требований Постановления № 336, в рамках МНСОТ в части проверки обязательных требований по размещению информации в ЕИСЖС застройщикам объявлено 63 предостережения о недопустимости нарушений обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

По результатам анализа ежеквартальной отчетности застройщиков Костромской области, осуществляющих доленое строительство, а также строительство с использованием средств участников жилищно-строительного кооператива, в рамках 20 МНСОТ застройщикам Костромской области, осуществляющим доленое строительство, объявлено 4 предостережения о недопустимости нарушений обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

В отчетном периоде Департаментом осуществлялись профилактические мероприятия, проводимые в целях предупреждения возможного нарушения контролируруемыми лицами обязательных требований, направленные на снижение рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям. В рамках консультирования предоставлены ответы застройщикам по 21 обращению. Уполномоченным органом проведено 37 профилактических визитов в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица.

В 2024 году по материалам прокуратуры Департаментом в отношении должностного лица застройщика вынесено 1 постановление об административном правонарушении, с назначением наказания в виде предупреждения.

Типичными нарушениями, выявленными в ходе мероприятий по наблюдению за соблюдением обязательных требований при осуществлении контроля за долевым строительством, контроля за деятельностью ЖСК явились:

- нарушение сроков и порядка размещения информации в ЕИСЖС;

- размещение в ЕИСЖС проектных деклараций, содержащих неполную и (или) недостоверную информацию;

- нарушение обязательных требований порядка предоставления застройщиком отчёта, предусмотренного приказом Минстроя России от 12.10.2018 № 656/пр.

Основные рекомендации подконтрольным субъектам (застройщикам, ЖСК) по проведению мероприятий, направленных на устранение причин совершения нарушений обязательных требований:

1) изучить требования основных нормативных правовых актов в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в сфере деятельности ЖСК;

2) своевременно изучать и применять в деятельности нормативные правовые акты, регулирующие деятельность в сфере долевого строительства, в сфере деятельности ЖСК, содержащие изменения;

3) обеспечить профилактику нарушений обязательных требований путем взаимодействия с должностными лицами контролирующего органа в рамках осуществления государственной функции, использование в деятельности организации рекомендаций, полученных в ходе профвизитов от должностных лиц контролирующего органа.

4) своевременно знакомиться с информационными материалами, размещенными на официальном сайте контролирующего органа.

5) в случае необходимости самостоятельно инициировать профилактические визиты, осуществляемые контролирующим органом.

Предложения об актуализации обязательных требований, о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре) при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также в сфере контроля за деятельностью ЖСК, отсутствуют.