



ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО  
НАДЗОРА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ  
ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от «20» февраля 2024 года

№ 6-12

г. Омск

Об утверждении докладов о правоприменительной  
практике за 2023 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», пунктом 17 Положения об осуществлении государственного строительного надзора на территории Омской области, утвержденного постановлением Правительства Омской области от 24 ноября 2021 года № 556-п, пунктом 14 Положения об осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, утвержденного постановлением Правительства Омской области от 24 ноября 2021 года № 557-п, и пунктом 14 Положения о региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, утвержденного постановлением Правительства Омской области от 24 ноября 2021 года № 558-п, утвердить:

1) доклад о правоприменительной практике Главного управления государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области при осуществлении регионального государственного строительного надзора за 2023 год согласно приложению № 1 к настоящему приказу;

2) доклад о правоприменительной практике Главного управления государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области при осуществлении регионального государственного контроля

(надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости за 2023 год согласно приложению № 2 к настоящему приказу;

3) доклад о правоприменительной практике Главного управления государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) ) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирных домов за 2023 год согласно приложению № 3 к настоящему приказу.

Первый заместитель  
начальника Главного управления  
государственного строительного  
надзора и государственной  
экспертизы Омской области



И.Р. Чанышев

Приложение № 1  
к приказу Главного управления  
государственного строительного  
надзора и государственной экспертизы  
Омской области  
от «20» февраля 2024 года

ДОКЛАД  
о правоприменительной практике Главного управления государственного  
строительного надзора и государственной экспертизы Омской области  
при осуществлении регионального государственного  
строительного надзора за 2023 год

1. Общие сведения о региональном государственном строительном надзоре

В соответствии с Положением о Главном управлении государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области (далее – Положение), утвержденным Указом Губернатора Омской области от 15 января 2013 года № 2 «О реорганизации Главного управления государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области», Главное управление государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области (далее - Главное управление) является органом исполнительной власти Омской области, уполномоченным на осуществление регионального государственного строительного надзора.

В целях профилактики нарушений обязательных требований Главным управлением проведено обобщение правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного строительного надзора за 2023 год.

Обобщение правоприменительной практики проводится для решения следующих задач:

1) обеспечение единообразных подходов к применению Главным управлением и его должностными лицами обязательных требований, законодательства Российской Федерации о государственном контроле (надзоре);

2) выявление типичных нарушений обязательных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению указанных нарушений;

3) анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба);

4) подготовка предложений об актуализации обязательных требований;

5) подготовка предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле.

Под региональным государственным строительным надзором (далее – государственный надзор) понимается деятельность Главного управления, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений обязательных требований, осуществляемая в пределах полномочий посредством профилактики нарушений обязательных требований, оценки соблюдения гражданами и организациями обязательных требований, выявления их нарушений, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению выявленных нарушений обязательных требований, устранению их последствий и (или) восстановлению правового положения, существовавшего до возникновения таких нарушений.

Предметом государственного строительного надзора в отношении объектов капитального строительства, указанных в части 1 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), является соблюдение:

- 1) соответствия выполняемых работ и применяемых строительных материалов и изделий в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям утвержденной в соответствии с частями 15, 15.2 и 15.3 статьи 48 ГрК РФ проектной документации (в том числе с учетом изменений, внесенных в рабочую документацию и являющихся в соответствии с частью 1.3 статьи 52 ГрК РФ частью такой проектной документации) и (или) информационной модели (в случае, если формирование и ведение информационной модели являются обязательными в соответствии с требованиями ГрК РФ);
- 2) требования наличия разрешения на строительство;
- 3) требований, установленных частями 2 и 3.1 статьи 52 ГрК РФ;
- 4) требований, установленных частью 4 статьи 52 ГрК РФ, к обеспечению консервации объекта капитального строительства;
- 5) требований к порядку осуществления строительного контроля, установленных ГрК РФ, иными нормативными правовыми актами.

Предметом государственного строительного надзора в отношении объектов, указанных в части 2 статьи 54 ГрК РФ, является соблюдение:

- 1) требований наличия разрешения на строительство и соответствия объекта капитального строительства параметрам, указанным в разрешении на строительство, если разрешение на строительство требуется для строительства или реконструкции объекта капитального строительства;
- 2) соответствия параметров объектов капитального строительства предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным ГрК РФ, другими федеральными законами, если для строительства или реконструкции объекта капитального строительства не

требуется разрешение на строительство.

Перечень нормативных правовых актов (их отдельных положений) с указанием структурных единиц этих актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом государственного надзора, а также информация о мерах ответственности, применяемых при нарушении обязательных требований, с текстами в действующей редакции, утвержден приказом Главного управления от 17 декабря 2021 года № 61-п и размещен на официальной странице Главного управления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://gsn.omskportal.ru> (далее – официальный сайт Главного управления).

## 2. Сведения об организации государственного надзора

Должностными лицами, уполномоченными на осуществление государственного надзора (далее – должностные лица Главного управления), являются:

- 1) начальник Главного управления;
- 2) заместитель начальника Главного управления;
- 3) начальники первого и второго территориальных отделов государственного строительного надзора Главного управления;
- 4) должностные лица Главного управления, в должностные обязанности которых в соответствии с Положением, должностным регламентом или должностной инструкцией входят полномочия по осуществлению государственного надзора, в том числе проведение профилактических мероприятий и контрольных (надзорных) мероприятий (далее – инспекторы).

Уполномоченными должностными лицами на принятие решений о проведении контрольных (надзорных) мероприятий в рамках государственного надзора являются начальник Главного управления, заместитель начальника Главного управления.

Главное управление при осуществлении государственного надзора взаимодействует с федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти Омской области, органами местного самоуправления, юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, а также с физическими лицами.

Государственный надзор осуществляется без проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий.

Проверочные листы в рамках государственного надзора не применяются.

Государственный надзор в отношении объектов капитального строительства, указанных в части 1 статьи 54 ГрК РФ, осуществляется по основаниям, предусмотренным пунктами 1, 3 - 6 части 1 статьи 57 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон о контроле).

Государственный надзор в отношении объектов капитального строительства, указанных в части 2 статьи 54 ГрК РФ, осуществляется при наличии оснований, предусмотренных пунктами 1, 3 - 4 части 1 статьи 57 Федерального закона о контроле.

Главное управление ведет реестр объектов капитального строительства, указанных в части 1 статьи 54 ГрК РФ, в отношении которых осуществляется государственный надзор (далее соответственно - реестр, объекты капитального строительства).

В 2023 году проведение контрольно-надзорных мероприятий Главным управлением осуществляется с учетом особенностей, установленных Постановлением Правительства Российской Федерации от 10 марта 2022 года № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – Постановление № 336).

Показатели правоприменительной практики организации и проведения государственного строительного надзора за 2023 год приведены в таблице № 1.

Таблица № 1

№ п/п	Наименование показателя	2023 год
1	2	3
1	Количество объектов капитального строительства на территории Омской области, при строительстве/реконструкции которых предусмотрен государственный надзор, ед.	399
1.1	Общее количество учтенных объектов контроля на конец отчетного периода, всего	283
1.1.1	в том числе, многоквартирных домов	141
1.1.2	в том числе, объектов соцкультбыта и промышленного назначения	142
1.2	Количество включенных в реестр объектов капитального строительства, указанных в части 1 статьи 54 ГрК РФ, в отношении которых осуществляется государственный надзор, за отчетный период	28
1.2.1	в том числе, многоквартирных домов	14
1.2.2	в том числе, объектов соцкультбыта и промышленного назначения	14
2	Количество учтенных контролируемых лиц на конец отчетного периода	291
2.1	в том числе, юридических лиц	264
2.2	в том числе, индивидуальных предпринимателей	7
2.3	в том числе, физических лиц	16
3	Количество принятых решений о проведении контрольных (надзорных) мероприятий	526
4	Количество внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий,	562

№ п/п	Наименование показателя	2023 год
1	2	3
	проведенных за отчетный период	
4.1	- в том числе, по программе	495
4.2	- в том числе, по исполнению предписания	18
4.3	- в том числе, по обращению	49
5	Количество внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных на основании выявления соответствия объекта контроля параметрам, утвержденным индикаторами риска нарушения обязательных требований, или отклонения объекта контроля от таких параметров, за отчетный период	-
6	Общее количество контрольных (надзорных) мероприятий с взаимодействием, проведенных за отчетный период	526
6.1	- в том числе, количество документарных проверок, проведенных за отчетный период	-
6.2	- в том числе, количество выездных проверок, проведенных за отчетный период	520
6.3	- в том числе, количество инспекционных визитов, проведенных за отчетный период	1
6.4	- в том числе, количество рейдовых осмотров, проведенных за отчетный период	5
6.5	- в том числе, количество выборочного контроля, проведенного за отчетный период	-
7	Количество контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных с использованием средств дистанционного взаимодействия, за отчетный период	36
7.1	- в том числе, наблюдение за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности)	-
7.2	- в том числе, выездное обследование	36
8	Количество направленных в органы прокуратуры заявлений о согласовании проведения контрольных (надзорных) мероприятий, за отчетный период;	32
8.1	Количество направленных в органы прокуратуры заявлений о согласовании проведения контрольных (надзорных) мероприятий, по которым органами прокуратуры отказано в согласовании, за отчетный период	11
9	Количество учтенных контролируемых лиц, в отношении которых проведены контрольные (надзорные) мероприятия на конец отчетного периода	277
10	Количество контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных с грубым нарушением требований к организации и осуществлению государственного надзора и результаты которых были признаны недействительными и (или) отменены, за отчетный период	-
11	Количество контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных органами государственного контроля (надзора), муниципального	-

№ п/п	Наименование показателя	2023 год
1	2	3
	контроля с нарушениями требований законодательства Российской Федерации о порядке их проведения, по результатам выявления которых к должностным лицам органов государственного контроля (надзора), муниципального контроля, осуществившим такие контрольные (надзорные) мероприятия, применены меры дисциплинарного, административного наказания (в процентах общего числа проведенных контрольных (надзорных) мероприятий)	
12	Количество контрольных (надзорных) мероприятий, по результатам которых материалы о выявленных нарушениях переданы в уполномоченные органы для возбуждения уголовных дел (в процентах общего количества контрольных (надзорных) мероприятий, в результате которых выявлены нарушения обязательных требований)	

### 3. Правоприменительная практика соблюдения обязательных требований

Согласно части 3 статьи 52 ГрК РФ лицо, осуществляющее строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства (далее – лицо, осуществляющее строительство, контролируемые лица), обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации и (или) информационной модели (в случае, если формирование и ведение информационной модели являются обязательными в соответствии с требованиями ГрК РФ).

В результате проведенного анализа текущего состояния подконтрольной среды и выявленных нарушений обязательных требований при осуществлении Главным управлением государственного надзора в 2023 году, установлено, что наиболее частыми нарушениями являются отступления от проектных решений, в частности, от разделов проектной документации: «Архитектурные решения», «Конструктивные и объемно-планировочные решения», «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений», «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов», «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности», приводящие к угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, указанных в 1 части статьи 54 ГрК РФ.

К часто повторяющимся нарушениям, выявленным при осуществлении государственного надзора в 2023 году, можно отнести следующие:

- выполнение строительно-монтажных работ с отступлением от проектной документации (в том числе с учетом изменений, внесенных в



рабочую документацию и являющихся в соответствии с частью 1.3 статьи 52 ГрК РФ частью такой проектной документации);

- нарушение порядка подтверждения соответствия вносимых в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной документации, изменений требованиям, указанным в части 3.8 статьи 49 ГрК РФ;

- осуществление строительных работ по проектной документации, не прошедшей экспертизу - нарушение требований статьи 49 ГрК РФ;

- осуществление строительных работ до оформления разрешения на строительство, предусмотренного статьей 51 ГрК РФ;

- нарушение срока направления извещения о начале строительства, реконструкции объекта капитального строительства, предусмотренного статьей 52 ГрК РФ;

- не уведомление об изменении сроков проведения проверки, предусмотренных программой проверок;

- отсутствие исполнительной документации на отделочные работы, огнезащитную обработку, монтаж лифтов и подъемников, монтаж вентиляционного оборудования, монтаж систем водоснабжения, предусмотренной требованиями проекта, частью 6 статьи 52 ГрК РФ;

- отсутствие гидроизоляции вертикальных поверхностей конструкций подвала, расположенных ниже уровня земли, обмазочной гидроизоляцией готовыми мастиками толщиной 3 мм за 2 слоя, предусмотренной требованиями проектной документации.

Причинами указанных нарушений являются: низкое качество подготовки проектной документации и выполнения инженерных изысканий; применение в ходе строительства материалов, характеристики которых не соответствуют нормируемым показателям, предусмотренным проектом; ускорение сроков реализации проектов строительства, неудовлетворительный строительный контроль в процессе строительства, реконструкции, а также низкий уровень квалификации лиц, осуществляющих строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

В целях предупреждения совершения новых правонарушений, информирования контролируемых лиц о рекомендуемых мерах по соблюдению обязательных требований Главным управлением по итогам обобщения наиболее часто встречающихся нарушений и анализа причин их совершения подготовлены рекомендации, содержащие перечень мероприятий по соблюдению обязательных требований в зависимости от вида допущенного нарушения:

- выполнять решения о проведении контрольного (надзорного) мероприятия (обеспечивать доступ на строительную площадку, предоставлять необходимую документацию, оказывать содействие в проведении проверки) и предписания Главного управления;

- осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в соответствии с разрешением на строительство;

- обеспечивать направление извещения о начале работ в Главное управление, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства, с приложением документов, предусмотренных частью 5 статьи 52 ГрК РФ. Форма извещения о начале строительства, реконструкции объекта капитального строительства утверждена приказом Главного управления, размещена на официальном сайте Главного управления;

- обеспечивать своевременное уведомление Главного управления об изменении сроков завершения работ, подлежащих проверке согласно программе проведения проверок;

- в случае внесения изменений в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной документации, в соответствии с частями 3.8 и 3.9 статьи 49 ГрК РФ, после получения разрешения на строительство объекта капитального строительства обеспечивать направление их в Главное управление не позднее 10 рабочих дней со дня утверждения таких изменений в соответствии с частями 15.2 и 15.3 статьи 48 ГрК РФ. Порядок подтверждения соответствия вносимых в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной документации, изменений требованиям, указанным в части 3.8 статьи 49 ГрК РФ, (далее - подтверждение) и Форма подтверждения разработаны Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (письмо от 14 сентября 2019 года № 34072-ДВ/08) и размещены в закрытой части сайта Минстроя России по адресу: <http://www.minstroyrf.ru/docs/18761/>;

- работы по договорам о строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее также - договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если иное не установлено статьей 52 ГрК РФ;

- организацию выполнения работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства по договорам строительного подряда обеспечивать специалистами по организации строительства (главными инженерами проектов);

- обеспечивать при строительстве реконструкции объектов капитального строительства, линейных объектов соблюдение требований проектной документации;

- обеспечивать своевременное проведение строительного контроля на всех этапах строительства, в том числе входного, операционного, приемочного

контроля. Порядок проведения строительного контроля установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 года № 468;

- обеспечивать своевременное оформление исполнительной документации в соответствии с требованиями приказов Ростехнадзора от 16.05.2023 № 344 «Об утверждении состава и порядка ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства» и требований, предъявляемых к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения» от 02.12.2022 № 1026 «Об утверждении форм и порядка введения общего журнала, в котором ведется учет выполнения работ по строительству, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства»;

- обеспечивать оформление актов скрытых работ и журналов производства работ непосредственно при проведении работ, обеспечивать присутствие ответственных лиц при проведении таких работ, при осуществлении строительного контроля выполнять все мероприятия и требования, предусмотренные разделом 7 СП 48.13330.2011 «Свод правил. Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004»;

- не допускать совмещение функций ответственного производителя работ и ответственного представителя строительного контроля застройщика (технического заказчика) одним подразделением или должностным лицом этой организации;

- в установленные сроки устранять имеющиеся нарушения, принимать меры по их недопущению и не приступать к продолжению работ до составления актов об их устранении;

- обеспечивать консервацию объекта капитального строительства, при необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев;

- приостанавливать эксплуатацию объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию, до получения соответствующего разрешения на ввод в эксплуатацию либо решения суда.

В соответствии с положениями Постановления № 336, в случае если по результатам проведения контрольного (надзорного) мероприятия выявлено нарушение обязательных требований, в том числе несоответствие выполняемых работ и применяемых строительных материалов и изделий в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, результатов таких работ требованиям, предусмотренным в пункте 1 части 3 статьи 54 ГрК РФ (не влекущих непосредственную угрозу причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью, возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, ущерба обороне страны и безопасности государства), инспектор, осуществивший контрольное (надзорное) мероприятие, фиксирует такие нарушения в акте соответствующего

мероприятия, и выдает предписание.

В 2023 году, в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 90 Федерального закона о контроле, в Главное управление поступило 5 сведений от органов прокуратуры по выявленным в ходе проведения контрольных (надзорных) мероприятий административных правонарушений, для принятия мер по привлечению виновных лиц к установленной законом ответственности за:

- выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при отсутствии заключения Главного управления в случае, если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности предусмотрено осуществление государственного строительного надзора;

- нарушение обязательных требований в области строительства и применения строительных материалов (изделий).

По 4 административным делам виновные лица привлечены к административной ответственности, одно дело возвращено на приведение в соответствие порядку, установленному законодательством.

Показатели правоприменительной практики соблюдения обязательных требований при осуществлении государственного надзора за 2023 год приведены в таблице № 2.

Таблица № 2

№ п/п	Наименование показателя	2023 год
1	2	3
1	Количество контрольных (надзорных) мероприятий, по результатам которых выявлены нарушения обязательных требований, за отчетный период	97
2	Количество контрольных (надзорных) мероприятий, по итогам которых возбуждены дела об административных правонарушениях, за отчетный период	70
3	Количество контрольных (надзорных) мероприятий, по итогам которых, в орган местного самоуправления направлено уведомление о выявлении самовольной постройки, ед.	15
4	Сумма административных штрафов, наложенных по результатам рассмотрения дел об административных правонарушениях, возбужденных по результатам контрольных (надзорных) мероприятий, за отчетный период, тыс. руб.	1090,50
5	Количество вынесенных предупреждений по результатам рассмотрения административного правонарушения, ед.	32
6	Количество вынесенных решений об административном приостановление деятельности на срок до девяноста суток, за отчетный период	0
7	Количество поступивших извещений о возникновении аварийной ситуации при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства	-
8	Количество случаев причинения контролируруемыми лицами вреда (жизни)	-



Наименование показателя	Статья Кодекса об административных правонарушений РФ							19.5 ч.6	ИТОГО
	9.4 ч. 1	9.4 ч.2	9.5 ч.1	9.5 ч.2	9.5 ч.3	9.5 ч.4	9.5 ч.5		
административного приостановления деятельности									
в том числе, административных штрафов,	24	1	1	8	5	2	0	6	41
из них, на юр. лиц	22	1	1	7	5	0	0	5	41
из них, на физ. лиц	1	0	0	0	0	0	0	0	1
из них, на долж. лиц	1	0	0	1	0	2	0	0	4
Сумма наложенных штрафов, тыс. руб.	2631,00	35,00	20,00	885,00	260,00	40,00	0	160,00	4031,00

За отчетный период на имя начальника Главного управления поступило 2 жалобы по делам об административных правонарушениях:

- Николаенко Т.Н. Колмогоров Д.Н. обратились в Главное управление с жалобой на определение об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении от 16.05.2023 по части 3 статьи 9.5 КоАП РФ, вынесенное консультантом первого территориального отдела Панфиловым Д.Н. Решением заместителя начальника Главного управления от 20.07.2023 определение по делу об административном правонарушении оставлено в силе, а жалоба Николаенко Т.Н. и Колмогорова Д.Н. - без удовлетворения. Заявителями на определение от 16.05.2023 и решение заместителя начальника Главного управления от 20.07.2023 подана жалоба в Центральный районный суд г. Омска. Решениями Центрального районного суда и Областного суда определение Главного управления об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении оставлено без изменения;

- ООО «СПК «КСМ» обратились к первому заместителю начальника Главного управления с жалобой об отмене постановления Главного управления № 69 от 17.10.2023, которым привлечены к административной ответственности по ч. 1 ст. 9.4 КоАП РФ, с назначением наказания в виде административного штрафа в размере 100,00 тыс. руб. Решением первого заместителя начальника Главного управления от 02.11.2023 постановление Главного управления

изменено в части назначенного наказания, назначено наказание в виде предупреждения.

В судебном порядке контролируемые лицами подано 2 жалобы по делам об административных правонарушениях.

- ООО «Глобал ГИС» обратилось с жалобой на постановление № 55 от 18.07.2023 по делу об административном правонарушении в Большереченский районный суд. Решением Большереченского районного суда Омской области от 27.09.2023 постановление Главного управления оставлено без изменений. Омский областной суд 21.11.2023 отменил решение Большереченского районного суда Омской области, вынес новый судебный акт, которым производство по делу прекратил в связи с допущенными процессуальными нарушениями при составлении протокола об административном правонарушении;

- Некомерческая организация «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства Омской области» обратилось с жалобой на постановление Главного управления № 60 от 29.08.2023 в Первомайский районный суд г. Омска. Решением Первомайского районного суда г. Омска от 28.11.2023 постановление Главного управления изменено в части размера назначенного наказания.

#### Сведения о результатах проведения профилактических мероприятий

В целях реализации целевой модели «Осуществление контрольной (надзорной) деятельности в субъектах Российской Федерации», утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 января 2017 года № 147-р и направленной на установление единых и четких правил организации контроля, обеспечение конкурентных и равных условий развития бизнеса, повышение качества и эффективности контроля, приказом Главного управления от 19.12.2022 № 44-п утверждена «Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям в рамках осуществления Главным управлением государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области регионального государственного строительного надзора на 2023 год» (далее – Программа профилактики).

Перечень профилактических мероприятий, сроки (периодичность) их проведения по региональному государственному строительному надзору (далее – Перечень профилактических мероприятий) представлен в приложении к Программе профилактики.

В целях создания условий для доведения обязательных требований до контролируемых лиц, повышения информированности о способах их соблюдения, а также устранения условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям Главное управление осуществляет

информирование контролируемых лиц посредством размещения сведений, предусмотренных статьей 46 Федерального закона о контроле, на официальном сайте Главного управления.

По итогам работы Главного управления за 2023 год мероприятия, предусмотренные Перечнем профилактических мероприятий, выполнены в установленные сроки, достигнутые значения отражены в таблице № 4.

Таблица №4

№ п/п	Наименование показателя	2023 год
1	Количество обязательных профилактических визитов, проведенных за отчетный период	59
2	Количество предостережений, объявленных за отчетный период	50
3	Количество консультирований: по телефону, посредством видео-конференц-связи, на личном приеме либо в ходе проведения профилактического визита, контрольного (надзорного) мероприятия в виде устных разъяснений (консультаций) контролируемым лицам и их представителям по вопросам, связанным с организацией и осуществлением государственного надзора, а также письменного консультирования	649

Результативность и эффективность реализации задач Программы профилактики отражается в достижении показателя – «доля выполнения утвержденного плана проведения профилактических мероприятий», рассчитывается как отношение общего количества проведенных профилактических мероприятий к количеству проведенных профилактических мероприятий, предусмотренных утвержденным планом проведения профилактических мероприятий за отчетный период.

$$Д_{пл.} = М пр. / М пл. \times 100\%$$

$$Д_{пл.} = 758 / 9 \times 100\% = 8422,23\%$$

Следовательно, за 2023 год результативность и эффективность реализации задач Программы профилактики составляет 8422,23 %.

Таким образом, по результатам проведенного обобщения и анализа правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности при осуществлении регионального государственного строительного надзора можно сделать следующие выводы:

- проводимые мероприятия по профилактике нарушений обязательных требований в соответствии с ежегодно утверждаемой программой профилактики нарушений способствуют сокращению количества нарушений указанных обязательных требований, устранению причин, факторов и условий, способствующих их нарушению, а также исполнимости обязательных требований контролируемыми лицами, а в случаях, когда исполнение обязательных требований влечет значительные материальные затраты - также и рост осознания необходимости его исполнения в целях снижения рисков



причинения вреда охраняемым законом ценностям.

#### 4. Предложения об актуализации обязательных требований и внесении изменений в законодательство Российской Федерации

По результатам анализа обобщения правоприменительной практики устаревших, дублирующих и избыточных обязательных в сфере государственного контроля (надзора) при осуществлении государственного строительного надзора не выявлено.

Предложения об актуализации обязательных требований и внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре) при осуществлении Главным управлением регионального государственного строительного надзора отсутствуют.

---

Приложение № 2  
к приказу Главного управления  
государственного строительного  
надзора и государственной экспертизы  
Омской области  
от «20» февраля 2024 года

## ДОКЛАД

о правоприменительной практике Главного управления  
государственного строительного надзора и государственной экспертизы  
Омской области при осуществлении регионального государственного  
контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных  
домов и (или) иных объектов недвижимости  
за 2023 год

### 1. Общие сведения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

В соответствии с Положением о Главном управлении государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области (далее – Положение), утвержденным Указом Губернатора Омской области от 15 января 2013 года № 2 «О реорганизации Главного управления государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области», Главное управление государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области (далее - Главное управление) является органом исполнительной власти Омской области уполномоченным на осуществление регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Омской области (далее – государственный контроль в области долевого строительства).

В целях профилактики нарушений обязательных требований Главным управлением проведено обобщение правоприменительной практики при осуществлении государственного контроля в области долевого строительства за 2023 год.

Обобщение правоприменительной практики проводится для решения следующих задач:

1) обеспечение единообразных подходов к применению Главным управлением и его должностными лицами обязательных требований,

законодательства Российской Федерации о государственном контроле (надзоре);

2) выявление типичных нарушений обязательных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению указанных нарушений;

3) анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба);

4) подготовка предложений об актуализации обязательных требований;

5) подготовка предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле.

Под государственным контролем в области долевого строительства понимается деятельность Главного управления, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений обязательных требований, осуществляемая в пределах полномочий посредством профилактики нарушений обязательных требований, оценки соблюдения застройщиками обязательных требований, выявления их нарушений, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению выявленных нарушений обязательных требований, устранению их последствий и (или) восстановлению правового положения, существовавшего до возникновения таких нарушений.

Предметом государственного контроля в области долевого строительства является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – застройщики), обязательных требований, установленных Федеральным законом «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) и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (далее – обязательные требования).

Перечень нормативных правовых актов с указанием структурных единиц этих актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом государственного контроля в области долевого строительства, а также информация о мерах ответственности, применяемых при нарушении обязательных требований, с текстами в действующей редакции, утвержден приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее – Минстрой России) от 31 декабря 2020 года № 930/пр и размещен на официальном сайте Главного управления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://gsn.omskportal.ru> (далее – официальный сайт Главного управления).

## 2. Сведения об организации государственного контроля в области долевого строительства

Должностными лицами, уполномоченными на осуществление государственного контроля в области долевого строительства (далее – должностные лица Главного управления), являются:

- 1) начальник Главного управления;
- 2) заместитель начальника Главного управления;
- 3) иные должностные лица Главного управления, в должностные обязанности которых в соответствии с их должностными регламентами входит осуществление государственного контроля в области долевого строительства.

Уполномоченными должностными лицами на принятие решений о проведении контрольных (надзорных) мероприятий в рамках государственного контроля в области долевого строительства являются начальник Главного управления, заместитель начальника Главного управления.

При осуществлении государственного контроля в области долевого строительства Главное управление взаимодействует: с федеральным органом по надзору за соблюдением законодательства о налогах и сборах, федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере внутренних дел, федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведение государственного кадастра недвижимости, а также с государственными органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, органами местного самоуправления.

Объектом государственного контроля в области долевого строительства является деятельность, действия (бездействие) застройщиков, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, в том числе предъявляемые к застройщикам, осуществляющим деятельность, действия (бездействие) (далее – объект контроля).

При осуществлении государственного контроля в области долевого строительства объекты контроля подлежат к отнесению, в соответствии с критериями, утвержденными Положением, к одной из следующих категорий рисков:

- 1) значительный риск;
- 2) средний риск;
- 3) низкий риск.

Государственный контроль в области долевого строительства осуществляется без проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий, посредством проведения профилактических мероприятий, документарных проверок при наличии оснований, указанных в пунктах 1, 3 - 5

части 1 статьи 57 Федерального закона № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ), наблюдения за соблюдением обязательных требований (далее – наблюдение).

Наблюдение осуществляется без взаимодействия с контролируемым лицом и включает в себя:

1) анализ ежеквартальной отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства (далее – ежеквартальная отчетность);

2) анализ информации (состав, порядок, способы, достоверность, полнота, сроки и периодичность размещения), размещаемой в единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС), обязанность по раскрытию которой возложена на застройщика в соответствии с обязательными требованиями в области долевого строительства.

Проверочные листы при осуществлении государственного контроля в области долевого строительства не применяются.

Главное управление ведет перечень объектов контроля и обеспечивает размещение перечня объектов контроля на своем официальном сайте.

В соответствии с пунктом 3 Постановления Правительства Российской Федерации от 10 марта 2022 года № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – Постановление № 336) за 2023 год в рамках государственного контроля в области долевого строительства внеплановые контрольные (надзорные) мероприятия, внеплановые проверки проводились исключительно по основаниям, указанным в данном пункте Постановления № 336.

В целях поддержания достаточного уровня безопасности охраняемых законом ценностей пунктом 10 Постановления № 336 предусмотрена возможность осуществления профилактических мероприятий, мероприятий по профилактике нарушения обязательных требований, контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия в отношении контролируемых лиц.

Также в соответствии с пунктом 9 Постановления № 336 возбуждение должностными лицами контрольных (надзорных) органов дел об административных правонарушениях по результатам контрольного (надзорного) мероприятия без взаимодействия с контролируемым лицом не допускается.

Показатели правоприменительной практики организации и проведения государственного контроля в области долевого строительства за 2023 год

приведены в таблице № 1.

Таблица № 1

№ п/п	Наименование показателя	2023 год
1	Общее количество учтенных объектов контроля на конец отчетного периода, всего	29
1.1	в том числе, со значительным риском	14
1.2	в том числе, со средним риском	-
1.3	в том числе, с низким риском	15
1.2	Количество включенных в перечень объектов контроля, за отчетный период	6
2	Количество учтенных контролируемых лиц на конец отчетного периода	29
3	Количество внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных за отчетный период	261
4	Общее количество контрольных (надзорных) мероприятий с взаимодействием, проведенных за отчетный период	4
5	Количество документарных проверок, проведенных за отчетный период	4
5.1	- в том числе, по обращению	-
5.2	- в том числе, по исполнению предписания	1
5.3	- в том числе, по требованию прокурора	-
5.4	- при выявлении индикаторов риска нарушения обязательных требований	-
6	Количество внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных на основании выявления соответствия объекта контроля параметрам, утвержденным индикаторами риска нарушения обязательных требований, или отклонения объекта контроля от таких параметров, за отчетный период	3
7	Количество контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных с использованием средств дистанционного взаимодействия, за отчетный период	257
7.1	- в том числе, анализ ежеквартальной отчетности	45
7.2	- в том числе, анализ информации, размещаемой в единой информационной системе жилищного строительства (состав, порядок, способы, достоверность, полнота, сроки и периодичность размещения), обязанность по раскрытию которой возложена на застройщика в соответствии с обязательными требованиями	211
8	Количество направленных в органы прокуратуры заявлений о согласовании проведения контрольных (надзорных) мероприятий, за отчетный период;	18
8.1	Количество направленных в органы прокуратуры заявлений о согласовании проведения контрольных (надзорных) мероприятий, по которым органами прокуратуры отказано в согласовании, за отчетный период	8

№ п/п	Наименование показателя	2023 год
9	Количество учтенных контролируемых лиц, в отношении которых проведены контрольные (надзорные) мероприятия на конец отчетного периода	32
10	Количество контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных с грубым нарушением требований к организации и осуществлению государственного надзора и результаты которых были признаны недействительными и (или) отменены, за отчетный период	-
11	Количество контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных органами государственного контроля (надзора), муниципального контроля с нарушениями требований законодательства Российской Федерации о порядке их проведения, по результатам выявления которых к должностным лицам органов государственного контроля (надзора), муниципального контроля, осуществившим такие контрольные (надзорные) мероприятия, применены меры дисциплинарного, административного наказания (в процентах общего числа проведенных контрольных (надзорных) мероприятий)	-
12	Количество контрольных (надзорных) мероприятий, по результатам которых материалы о выявленных нарушениях переданы в уполномоченные органы для возбуждения уголовных дел (в процентах общего количества контрольных (надзорных) мероприятий, в результате которых выявлены нарушения обязательных требований)	-

### 3. Правоприменительная практика соблюдения обязательных требований

Федеральным законом № 214-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации установлены обязательные требования для застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Нередко при строительстве (создании) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением денежных средств участников долевого строительства застройщиками допускаются отступления от обязательных требований.

В результате проведенного анализа текущего состояния подконтрольной среды и выявленных нарушений обязательных требований при осуществлении Главным управлением государственного контроля в области долевого строительства установлено, что к часто повторяющимся нарушениям за 2023 год, можно отнести нарушение порядка размещения информации в ЕИСЖС, а также нарушения, допускаемые застройщиками при заполнении ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении примерных графиков реализации

проектов строительства и обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства.

Учитывая вид и специфику нарушений обязательных требований, причинами их совершения является низкий уровень правовой грамотности контролируемых лиц, который может привести к причинению вреда охраняемым законом ценностям.

В целях предупреждения совершения новых правонарушений, информирования контролируемых лиц о рекомендуемых мерах по соблюдению обязательных требований Главным управлением по итогам обобщения наиболее часто встречающихся нарушений и анализа причин их совершения подготовлены рекомендации, содержащие перечень мероприятий по соблюдению обязательных требований в зависимости от вида допущенного нарушения, а именно:

- раскрывать информацию в ЕИСЖС, предусмотренную Федеральным законом № 214-ФЗ;

- в случае, если строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором участия в долевом строительстве срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направлять участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора;

- своевременно и в полном объеме предоставлять запрашиваемые Главным управлением документы (сведения), необходимые для осуществления государственного контроля в области долевого строительства;

- если застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства для строительства одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах нескольких разрешений на строительство, такой застройщик должен иметь отдельный расчетный счет в отношении каждого разрешения на строительство.

В случае если по результатам проведения контрольного (надзорного) мероприятия выявлено нарушение обязательных требований, должностное лицо, осуществляющее контрольное (надзорное) мероприятие, обязано применить меры, предусмотренные частью 2 статьи 90 Федерального закона № 248-ФЗ:

- 1) выдать после оформления акта контролируемому лицу предписание об устранении выявленных нарушений с указанием разумных сроков их устранения и (или) о проведении мероприятий по предотвращению причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям;

- 2) при выявлении в ходе контрольного (надзорного) мероприятия признаков преступления или административного правонарушения направить соответствующую информацию в государственный орган в соответствии со своей компетенцией или при наличии соответствующих полномочий принять меры по привлечению виновных лиц к установленной законом



ответственности;

3) принять меры по осуществлению контроля за устранением выявленных нарушений обязательных требований, предупреждению нарушений обязательных требований, предотвращению возможного причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, при неисполнении предписания в установленные сроки принять меры по обеспечению его исполнения вплоть до обращения в суд с требованием о принудительном исполнении предписания, если такая мера предусмотрена законодательством.

Показатели правоприменительной практики соблюдения обязательных требований при осуществлении государственного контроля в области долевого строительства за 2023 год приведены в таблице № 2.

Таблица № 2

№ п/п	Наименование показателя	2023 год
1	Количество контрольных (надзорных) мероприятий, по результатам которых выявлены нарушения обязательных требований, за отчетный период	108
2	Количество контрольных (надзорных) мероприятий, по итогам которых возбуждены дела об административных правонарушениях, за отчетный период	1
3	Количество вступивших в силу судебных решений об обязанности застройщика по размещению информации в ЕИСЖС, на отчетный период	-
4	Сумма административных штрафов, наложенных по результатам контрольных (надзорных) мероприятий, за отчетный период, тыс. руб.	100,00
5	Количество вынесенных предупреждений по результатам рассмотрения административного правонарушения, ед.	-
6	Количество выявленных нарушений за отчетный период	193
7	Количество составленных протоколов за отчетный период	1
8	Количество выданных предписаний за отчетный период	3

Сведения о принятых мерах по привлечению виновных контролируемых лиц к установленной законом ответственности, о случаях досудебного и судебного обжалования решений, действий (бездействия) должностных лиц Главного управления за 2023 год приведены в таблице № 3.

Таблица № 3

Наименование показателя	Статья Кодекса об административных правонарушениях РФ					ИТОГО
	13.19.3 ч. 1	13.19.3 ч.2	14.28 ч.1	14.28 ч.3	19.5 ч.4	
Выявлено нарушений		-	-		1	1
Составлено протоколов	-	-	-	-	1	1
Вынесено	-	-	-	-	1	-

постановлений						
в том числе, прекращено (отсутствует состав)	-	-	-	-	-	-
в том числе, предупреждений	-	-	-	-	-	-
в том числе, административных штрафов, руб.	-	-	-	-	-	-
из них, на юр. лиц	-	-	-	-	1	-
из них, на долж. лиц	-	-	-	-	-	-
Сумма наложенных штрафов, руб.	-	-	-	-	100,0 тыс. руб	-

За отчетный период застройщиками основания и результаты проведения в отношении указанных лиц мероприятий по контролю в досудебном и судебном порядке не оспаривались.

8 судебных решений об обязанности застройщиков разместить информацию в ЕИСЖС вступили в законную силу.

Мер прокурорского реагирования по вопросам деятельности Главного управления, как органа государственного контроля, не применялось.

#### Сведения о результатах проведения профилактических мероприятий

В целях реализации целевой модели «Осуществление контрольной (надзорной) деятельности в субъектах Российской Федерации», утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 января 2017 года № 147-р и направленной на установление единых и четких правил организации контроля, обеспечение конкурентных и равных условий развития бизнеса, повышение качества и эффективности контроля, приказом Главного управления от 15.12.2022 № 44-п утверждена «Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям в рамках осуществления Главным управлением государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на 2023 год» (далее – Программа профилактики).

Перечень профилактических мероприятий, сроки (периодичность) их проведения по региональному государственному контролю (надзору) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – Перечень профилактических мероприятий) представлен

в приложении к Программе профилактики.

В целях создания условий для доведения обязательных требований до контролируемых лиц, повышения информированности о способах их соблюдения, а также устранения условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям Главное управление осуществляет информирование контролируемых лиц посредством размещения сведений, предусмотренных статьей 46 Федерального закона № 248-ФЗ, на официальном сайте Главного управления.

По итогам работы Главного управления за 2023 год мероприятия, предусмотренные Перечнем профилактических мероприятий, выполнены в установленные сроки, достигнутые значения отражены в таблице № 4.

Таблица № 4

№ п/п	Наименование показателя	2023 год
1	Количество обязательных профилактических визитов, проведенных за отчетный период	5
2	Количество предостережений, объявленных за отчетный период	75
3	Количество консультирований: в ходе личного приема, организованного в Главном управлении, а также по телефонам структурного подразделения Главного управления, уполномоченного на осуществление государственного контроля за долевым участием, а также письменного консультирования	-

Результативность и эффективность реализации задач Программы профилактики отражается в достижении показателя – «доля выполнения утвержденного плана проведения профилактических мероприятий», рассчитывается как отношение общего количества проведенных профилактических мероприятий к количеству проведенных профилактических мероприятий, предусмотренных утвержденным планом проведения профилактических мероприятий за отчетный период.

$$Д_{пл.} = М_{пр.} / М_{пл.} \times 100\%$$

$$Д_{пл.} = 80 / 9 \times 100\% = 888,8\%$$

Следовательно, за 2023 год доля выполнения утвержденного плана проведения профилактических мероприятий, составляет 888,8%.

Таким образом, по результатам проведенного обобщения и анализа правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости можно сделать следующие выводы:

- государственный контроль (надзор) в области долевого строительства

многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости обеспечивает своевременное выявление и устранение нарушений и недостатков;

- проводимые мероприятия по профилактике нарушений обязательных требований в соответствии с ежегодно утверждаемой программой профилактики нарушений способствуют сокращению количества нарушений указанных обязательных требований, устранению причин, факторов и условий, способствующих их нарушению, а также исполнимости обязательных требований контролируемыми лицами, а в случаях, когда исполнение обязательных требований влечет значительные материальные затраты - также и рост осознания необходимости его исполнения в целях снижения рисков причинения вреда охраняемым законом ценностям.

#### 4. Предложения об актуализации обязательных требований и внесении изменений в законодательство Российской Федерации

По результатам анализа обобщения правоприменительной практики устаревших, дублирующих и избыточных обязательных в сфере государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости не выявлено.

Предложения об актуализации обязательных требований и внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, отсутствуют.

---

Приложение № 3  
к приказу Главного управления  
государственного строительного  
надзора и государственной экспертизы  
Омской области  
от «20» февраля 2024 года

## ДОКЛАД

о правоприменительной практике Главного управления государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома за 2023 год

1. Общие сведения о региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома

В соответствии с Положением о Главном управлении государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области (далее – Положение), утвержденным Указом Губернатора Омской области от 15 января 2013 года № 2 «О реорганизации Главного управления государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области», Главное управление государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области (далее - Главное управление) является органом исполнительной власти Омской области уполномоченным на осуществление регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома (далее – государственный контроль за деятельностью ЖСК).

В целях профилактики нарушений обязательных требований Главным управлением проведено обобщение правоприменительной практики при осуществлении государственного контроля за деятельностью ЖСК за 2023 год.

Обобщение правоприменительной практики проводится для решения следующих задач:

- 1) обеспечение единообразных подходов к применению Главным управлением и его должностными лицами обязательных требований, законодательства Российской Федерации о государственном контроле (надзоре);

2) выявление типичных нарушений обязательных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению указанных нарушений;

3) анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба);

4) подготовка предложений об актуализации обязательных требований;

5) подготовка предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле.

Под государственным контролем за деятельностью ЖСК понимается деятельность Главного управления, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений обязательных требований, осуществляемая в пределах полномочий посредством профилактики нарушений обязательных требований, оценки соблюдения контролируруемыми лицами обязательных требований, выявления их нарушений, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению выявленных нарушений обязательных требований, устранению их последствий и (или) восстановлению правового положения, существовавшего до возникновения таких нарушений.

Предметом государственного контроля за деятельностью ЖСК является соблюдение жилищно-строительным кооперативом (далее – ЖСК), осуществляющим деятельность, связанную с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома (далее – контролируемое лицо), обязательных требований, установленных частью 3 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьей 123.1 ЖК РФ (далее – обязательные требования).

Перечень нормативных правовых актов с указанием структурных единиц этих актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом государственного контроля за деятельностью ЖСК, а также информация о мерах ответственности, применяемых при нарушении обязательных требований, с текстами в действующей редакции, утвержден приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее – Минстрой России) от 31 декабря 2020 года № 930/пр и размещен на официальном сайте Главного управления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://gsn.omskportal.ru> (далее – официальный сайт Главного управления).

## 2. Сведения об организации государственного контроля за деятельностью ЖСК

Должностными лицами, уполномоченными на осуществление государственного контроля за деятельностью ЖСК (далее – должностные лица Главного управления), являются:

- 1) начальник Главного управления;
- 2) заместитель начальника Главного управления;
- 3) иные должностные лица, в должностные обязанности которых в соответствии с их должностными регламентами входит осуществление государственного контроля за деятельностью ЖСК.

Уполномоченными должностными лицами на принятие решений о проведении контрольных (надзорных) мероприятий в рамках государственного контроля за деятельностью ЖСК являются начальник Главного управления, заместитель начальника Главного управления.

При осуществлении государственного контроля за деятельностью ЖСК Главное управление взаимодействует: с федеральным органом по надзору за соблюдением законодательства о налогах и сборах, федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере внутренних дел, федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведение государственного кадастра недвижимости, а также с государственными органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, органами местного самоуправления.

Объектом государственного контроля за деятельностью ЖСК является деятельность, действия (бездействие) контролируемых лиц, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования (далее – объект контроля).

При осуществлении государственного контроля за деятельностью ЖСК объекты контроля подлежат к отнесению, в соответствии с критериями, утвержденными Положением, к одной из следующих категорий рисков:

- 1) значительный риск;
- 2) средний риск;
- 3) низкий риск.

Государственный контроль за деятельностью ЖСК осуществляется без проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий, посредством проведения профилактических мероприятий, документарных проверок при наличии оснований, указанных в пунктах 1, 3 - 5 части 1 статьи 57 Федерального закона № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ), наблюдения за соблюдением обязательных требований (далее – наблюдение).

Наблюдение осуществляется без взаимодействия с контролируемым лицом и включает в себя:

- 1) анализ ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности контролируемого лица, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства контролируемым лицом многоквартирного дома, в том числе об исполнении таким лицом своих обязательств перед своими членами и иными

лицами (далее – ежеквартальная отчетность);

2) анализ информации, размещаемой в единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», обязанность по раскрытию которой возложена на контролируемое лицо в соответствии с обязательными требованиями.

Проверочные листы при осуществлении государственного контроля за деятельностью ЖСК не применяются.

Главное управление ведет перечень объектов контроля и обеспечивает размещение перечня объектов контроля на своем официальном сайте.

В соответствии с пунктом 3 Постановления Правительства Российской Федерации от 10 марта 2022 года № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – Постановление № 336) за 9 месяцев 2023 года в рамках государственного контроля за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома внеплановые контрольные (надзорные) мероприятия, внеплановые проверки проводились исключительно по основаниям, указанным в данном пункте Постановления № 336.

В целях поддержания достаточного уровня безопасности охраняемых законом ценностей пунктом 10 Постановления № 336 предусмотрена возможность осуществления профилактических мероприятий, мероприятий по профилактике нарушения обязательных требований, контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия в отношении контролируемых лиц.

Также в соответствии с пунктом 9 Постановления № 336 возбуждение должностными лицами контрольных (надзорных) органов дел об административных правонарушениях по результатам контрольного (надзорного) мероприятия без взаимодействия с контролируемым лицом не допускается.

Показатели правоприменительной практики организации и проведения государственного контроля за деятельностью ЖСК за 2023 год приведены в таблице № 1.

Таблица № 1

№ п/п	Наименование показателя	2023 год
1	Общее количество учтенных объектов контроля на конец отчетного периода, всего	23
1.1	в том числе, со значительным риском	10
1.2	в том числе, со средним риском	0
1.3	в том числе, с низким риском	13
1.4	Количество включенных в перечень объектов контроля, за отчетный период	2



№ п/п	Наименование показателя	2023 год
2	Количество учтенных контролируемых лиц на конец отчетного периода	23
3	Количество внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных за отчетный период	88
4	Общее количество контрольных (надзорных) мероприятий с взаимодействием, проведенных за отчетный период	1
5	Количество документарных проверок, проведенных за отчетный период	1
5.1	- в том числе, по обращению	-
5.2	- в том числе, по исполнению предписания	
5.3	- в том числе, по требованию прокурора	-
6	Количество внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных на основании выявления соответствия объекта контроля параметрам, утвержденным индикаторами риска нарушения обязательных требований, или отклонения объекта контроля от таких параметров, за отчетный период	1
7	Количество контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных с использованием средств дистанционного взаимодействия, за отчетный период	87
7.1	- в том числе, анализ ежеквартальной отчетности контролируемого лица об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства (далее - ежеквартальная отчетность)	87
7.2	- в том числе, анализ информации, размещаемой в единой информационной системе жилищного строительства (состав, порядок, способы, достоверность, полнота, сроки и периодичность размещения), обязанность по раскрытию которой возложена на контролируемое лицо в соответствии с обязательными требованиями	87
8	Количество направленных в органы прокуратуры заявлений о согласовании проведения контрольных (надзорных) мероприятий, за отчетный период;	1
8.1	Количество направленных в органы прокуратуры заявлений о согласовании проведения контрольных (надзорных) мероприятий, по которым органами прокуратуры отказано в согласовании, за отчетный период	-
9	Количество учтенных контролируемых лиц, в отношении которых проведены контрольные (надзорные) мероприятия на конец отчетного периода	23
10	Количество контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных с грубым нарушением требований к организации и осуществлению государственного надзора и результаты которых были признаны	-

№ п/п	Наименование показателя	2023 год
	недействительными и (или) отменены, за отчетный период	
11	Количество контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных органами государственного контроля (надзора), муниципального контроля с нарушениями требований законодательства Российской Федерации о порядке их проведения, по результатам выявления которых к должностным лицам органов государственного контроля (надзора), муниципального контроля, осуществившим такие контрольные (надзорные) мероприятия, применены меры дисциплинарного, административного наказания (в процентах общего числа проведенных контрольных (надзорных) мероприятий)	
12	Количество контрольных (надзорных) мероприятий, по результатам которых материалы о выявленных нарушениях переданы в уполномоченные органы для возбуждения уголовных дел (в процентах общего количества контрольных (надзорных) мероприятий, в результате которых выявлены нарушения обязательных требований)	

### 3. Правоприменительная практика соблюдения обязательных требований

ЖК РФ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации установлены обязательные требования для контролируемых лиц, привлекающих денежные средства членов кооператива для строительства многоквартирного дома.

Нередко в деятельности контролируемых лиц, при обеспечении строительства многоквартирного дома допускаются отступления от обязательных требований.

В результате проведенного анализа текущего состояния подконтрольной среды и выявленных нарушений обязательных требований при осуществлении Главным управлением государственного контроля за деятельностью ЖСК установлено, что к часто повторяющимся нарушениям за 2023 год, можно отнести следующее:

- нарушения связанные с непредставлением жилищно-строительными кооперативами ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома, в том числе об исполнении таким кооперативом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами;

Учитывая вид и специфику нарушений обязательных требований, причинами их совершения является низкий уровень правовой грамотности контролируемых лиц, который может привести к угрозе причинения вреда охраняемым законом ценностям.

В целях предупреждения совершения новых правонарушений, информирования контролируемых лиц о рекомендуемых мерах по соблюдению обязательных требований Главным управлением по итогам обобщения

наиболее часто встречающихся нарушений и анализа причин их совершения подготовлены рекомендации, содержащие перечень мероприятий по соблюдению обязательных требований в зависимости от вида допущенного нарушения, а именно:

- размещать информацию, предусмотренную статьей 123.1 ЖК РФ в ЕИСЖС;

- вести, в том числе в ЕИСЖС, реестр своих членов;

- при строительстве многоквартирного дома выступать в качестве застройщика и обеспечивать на принадлежащем ЖСК земельном участке строительство в соответствии с выданным разрешением на строительство.

В случае выявления при проведении контрольного (надзорного) мероприятия нарушений обязательных требований контролируемым лицом Главное управление в пределах полномочий, предусмотренных законодательством Российской Федерации, принимает меры, предусмотренные частью 2 статьи 90 Федерального закона № 248-ФЗ, частью 6 статьи 123.3 ЖК РФ.

Показатели правоприменительной практики соблюдения обязательных требований при осуществлении государственного контроля за деятельностью ЖСК за 2023 год приведены в таблице № 2.

Таблица № 2

№ п/п	Наименование показателя	2023 год
1	Количество контрольных (надзорных) мероприятий, по результатам которых выявлены нарушения обязательных требований, за отчетный период	66
2	Количество контрольных (надзорных) мероприятий, по итогам которых возбуждены дела об административных правонарушениях, за отчетный период	-
3	Количество вступивших в силу судебных решений об обязанности контролируемого лица по размещению информации в ЕИСЖС, на отчетный период	1
4	Сумма административных штрафов, наложенных по результатам контрольных (надзорных) мероприятий, за отчетный период, руб.	-
5	Количество вынесенных предупреждений по результатам рассмотрения административного правонарушения, ед.	-
6	Количество выявленных нарушений за отчетный период	70
7	Количество составленных протоколов за отчетный период	-
8	Количество выданных предписаний за отчетный период	-

Сведения о принятых мерах по привлечению виновных контролируемых лиц к установленной законом ответственности, о случаях досудебного и судебного обжалования решений, действий (бездействия) должностных лиц Главного управления за 2023 год приведены в таблице № 3.

Таблица № 3

Наименование показателя	Статья Кодекса об административных правонарушениях РФ					
	13.19.3 ч. 1	13.19.3 ч.2	14.28.1	14.28 ч.3	19.5 ч.4	ИТОГО
Выявлено нарушений	-	-	-	-	-	-
Составлено протоколов	-	-	-	-	-	-
Вынесено постановлений	-	-	-	-	-	-
в том числе, прекращено (отсутствует состав)	-	-	-	-	-	-
в том числе, предупреждений	-	-	-	-	-	-
в том числе, административных штрафов, руб.	-	-	-	-	-	-
из них, на юр. лиц	-	-	-	-	-	-
из них, на долж. лиц	-	-	-	-	-	-
Сумма наложенных штрафов, руб.	-	-	-	-	-	-

За отчетный период контролируруемыми лицами основания и результаты проведения в отношении указанных лиц мероприятий по контролю в судебном порядке не оспаривались.

За отчетный период 3 судебных решения об обязанности застройщика разместить информацию в ЕИСЖС вступили в законную силу.

Мер прокурорского реагирования по вопросам деятельности Главного управления, как органа государственного контроля, не применялось.

#### Сведения о результатах проведения профилактических мероприятий

В целях реализации целевой модели «Осуществление контрольной (надзорной) деятельности в субъектах Российской Федерации», утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 января 2017 года № 147-р и направленной на установление единых и четких правил организации контроля, обеспечение конкурентных и равных условий развития бизнеса, повышение качества и эффективности контроля, приказом Главного управления от 15.12.2022 № 44-п утверждена «Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям в рамках осуществления Главным управлением государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для

строительства многоквартирных домов, на 2023 год» (далее – Программа профилактики).

Перечень профилактических мероприятий, сроки (периодичность) их проведения по региональному государственному контролю за деятельностью ЖСК (далее – Перечень профилактических мероприятий) представлен в приложении к Программе профилактики.

В целях создания условий для доведения обязательных требований до контролируемых лиц, повышения информированности о способах их соблюдения, а также устранения условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям Главное управление осуществляет информирование контролируемых лиц посредством размещения сведений, предусмотренных статьей 46 Федерального закона № 248-ФЗ, на официальном сайте Главного управления.

По итогам работы Главного управления за 2023 год мероприятия, предусмотренные Перечнем профилактических мероприятий, выполнены в установленные сроки, достигнутые значения отражены в таблице № 4.

Таблица № 4

№ п/п	Наименование показателя	2023 год
1	Количество обязательных профилактических визитов, проведенных за отчетный период	3
2	Количество предостережений, объявленных за отчетный период	60
3	Количество консультирований: в ходе личного приема, организованного в Главном управлении, а также по телефонам структурного подразделения Главного управления, уполномоченного на осуществление государственного контроля за долевым участием, а также письменного консультирования	

Результативность и эффективность реализации задач Программы профилактики отражается в достижении показателя – «доля выполнения утвержденного плана проведения профилактических мероприятий», рассчитывается как отношение общего количества проведенных профилактических мероприятий к количеству проведенных профилактических мероприятий, предусмотренных утвержденным планом проведения профилактических мероприятий за отчетный период.

$$Д_{пл.} = М_{пр.} / М_{пл.} \times 100\%$$

$$Д_{пл.} = 63 / 9 \times 100\% = 700,0\%$$

Следовательно, за 2023 год доля выполнения утвержденного плана проведения профилактических мероприятий, составляет 700,0%.

Таким образом, по результатам проведенного обобщения и анализа правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с

привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома можно сделать следующие выводы:

- государственный контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома обеспечивает своевременное выявление и устранение нарушений и недостатков;

- проводимые мероприятия по профилактике нарушений обязательных требований в соответствии с ежегодно утверждаемой программой профилактики нарушений способствуют сокращению количества нарушений указанных обязательных требований, устранению причин, факторов и условий, способствующих их нарушению, а также исполнимости обязательных требований контролируемыми лицами, а в случаях, когда исполнение обязательных требований влечет значительные материальные затраты - также и рост осознания необходимости его исполнения в целях снижения рисков причинения вреда охраняемым законом ценностям.

#### 4. Предложения об актуализации обязательных требований и внесении изменений в законодательство Российской Федерации

По результатам анализа обобщения правоприменительной практики устаревших, дублирующих и избыточных обязательных в сфере государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома не выявлено.

Предложения об актуализации обязательных требований и внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, отсутствуют.

---