

МАГАДАНСКАЯ ОБЛАСТЬ

ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

П Р И К А З

От «04» февраля 2025 г.

№ 05-О

**Об утверждении доклада о правоприменительной практике
осуществления регионального государственного строительного надзора,
контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных
домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Магаданской
области в 2024 году**

В соответствии с ч. 4 ст. 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», п. 3.3.2 Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Магаданской области, утвержденного Постановлением Правительства Магаданской области от 20.10.2021 N 811-пп и п. 11 Положения о региональном государственном строительном надзоре на территории Магаданской области, утвержденного Постановлением Правительства Магаданской области от 02.12.2021 № 921-пп,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить доклад о правоприменительной практике осуществления регионального государственного строительного надзора, контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Магаданской области в 2024 году, в соответствии с приложением к настоящему приказу.
2. Настоящий приказ подлежит официальному опубликованию.

Руководитель департамента

Н.Ю. Довгань

ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА МАГАДАНСКОЙ ОБЛАСТИ

Доклад о правоприменительной практике осуществления регионального государственного строительного надзора, контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Магаданской области в 2024 году

Виды осуществляемого государственного контроля (надзора)

В соответствии с постановлением Правительства Магаданской области от 09.01.2014 г. № 6-пп «Об утверждении Положения о департаменте архитектуры и градостроительства Магаданской области» Департамент архитектуры и градостроительства Магаданской области (далее – Департамент) является уполномоченным органом по осуществлению регионального государственного строительного надзора (далее – Госстройнадзор) в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрадК РФ), а также по осуществлению контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости на территории Магаданской области (далее - надзор за долевым строительством) в соответствие со статьями 23 и 23.5 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Основными нормативными правовыми актами, регламентирующими порядок исполнения указанных функций Департаментом являются:

- Конституция Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях;
- Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 01.12.2021 № 2161 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению

регионального государственного строительного надзора, внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 июня 2021 г. N 1087 и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации»;

- Постановление Правительства Магаданской области от 09.01.2014 г. № 6-пп «Об утверждении Положения об управлении архитектуры и градостроительства Магаданской области»;

- Постановление Правительства Магаданской области от 02.12.2021 № 921-пп «Об утверждении Положения о региональном государственном строительном надзоре на территории Магаданской области»;

- Постановление Правительства Магаданской области от 20.10.2021 N 811-пп «О региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Магаданской области»;

- иные нормативные правовые акты.

При осуществлении своих функций Департамент взаимодействует с другими органами государственного контроля (надзора), муниципального контроля посредством организации и проведения совместных контрольных мероприятий за соблюдением законодательства в регулируемых сферах деятельности.

Департамент не имеет подведомственных органов, осуществляющих региональный государственный контроль (надзор).

Для выполнения полномочий по осуществлению контрольно-надзорной деятельности (далее - КНД) в организационной структуре Департамента предусмотрено одно структурное подразделение – отдел государственного строительного надзора (далее - ОГСН), действующий в пределах компетенции, установленной Положением об ОГСН.

Штатных единиц по должностям, предусматривающим выполнение функций по контролю (надзору) – 5, из них 4 входят в состав ОГСН (с учётом того, что отдел возглавляется заместителем руководителя Департамента - начальником отдела), а также руководитель Департамента.

Все работники имеют высшее образование в соответствии с квалификационными требованиями, из них имеющих классные чины государственной гражданской службы Магаданской области – 5, повышение квалификации в 2024 году не проводилось.

Средняя нагрузка на 1 работника по фактически выполненному в отчетный период объему функций по контролю составляет – 20 (проверочных мероприятия).

Анализ и оценка текущего состояния подконтрольной сферы

Характеристика обязательных требований

Обязательные требования к осуществлению деятельности поднадзорных субъектов, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении регионального государственного строительного надзора, а так же при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Магаданской области (далее – обязательные требования), установлены действующим федеральным законодательством, нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти, а также органов исполнительной власти Магаданской области и обязательны для исполнения.

Перечни актов, содержащих обязательные требования, утверждены для РГСН приказом Департамента архитектуры и градостроительства Магаданской области №50-О от 29.11.2024 г., для контроля за долевым строительством приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации № 930/пр от 31.12.2020 г. и размещены на официальном сайте Департамента в региональной информационной системе «Открытый регион» (далее – Официальный сайт) по адресу: <https://architect.49gov.ru/activities/control/supervision/>.

Характеристика поднадзорных субъектов

Субъекты регионального государственного строительного надзора – физические и юридические лица, являющиеся:

- согласно требований ч. 16 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрадК РФ), застройщиками при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, указанных в ч.ч. 1 и 2 ст. 54 ГрадК РФ;

- согласно требований ч. 3 ст. 52 ГрадК РФ, лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, указанных в ч. 1 ст. 54 ГрадК РФ.

В 2024 году Департаментом в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей осуществлены 35 контрольных мероприятий в виде внеплановых выездных проверок.

Проверочные мероприятия проводились в отношении 20 подконтрольных субъектов по 27 объектам капитального строительства.

В числе проверочных мероприятий проведено:

- 29 проверок по основаниям, указанным в п. 6 ч. 1 ст. 57 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и

муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ) в связи с наступлением события, указанного в программе проверок;

- 1 внеплановая проверка, по основанию, указанному в п. 1 ч. 1 ст. 57 Федерального закона № 248-ФЗ в связи с наличием у контрольного (надзорного) органа сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям либо выявление соответствия объекта контроля параметрам, утвержденным индикаторами риска нарушения обязательных требований, или отклонения объекта контроля от таких параметров;

- 2 внеплановая проверка, по основанию, указанному в п. 5 ч. 1 ст. 57 Федерального закона № 248-ФЗ в связи с истечением срока исполнения решения (предписания) контрольного (надзорного) органа об устранении выявленного нарушения обязательных требований;

- 3 внеплановая проверка, по основанию, указанному в п. 4 ч. 1 ст. 57 Федерального закона № 248-ФЗ в связи с поступлением требования прокурора о проведении контрольного (надзорного) мероприятия в рамках надзора за исполнением законов, соблюдением прав и свобод человека и гражданина по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям;

В прокуратуру Магаданской области направлено 2 заявления о согласовании внеплановой проверки, из которых в удовлетворении 1 было отказано.

Основной объем гражданского капитального строительства, в отношении которого осуществляется государственный строительный надзор, реализуется в г. Магадане. Однако в целях осуществления надзорных мероприятий специалисты отдела государственного строительного надзора в течение 2024 года направлялись в служебные командировки в городские округа Магаданской области, в том числе в Хасынский, Тенькинский, Среднеканский, Омсукчанский, Северо-Эвенский, Ягоднинский.

По результатам осуществления государственного строительного надзора Департаментом, в 2024 году, выдано 13 заключений о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации.

Жалоб на действия, бездействия должностных лиц Департамента при осуществлении проверочных мероприятий в рамках государственного строительного надзора не поступало.

Субъектами государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Магаданской области являются юридические лица - застройщики, осуществляющие строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов

недвижимости с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

В 2024 году проверочные мероприятия при осуществлении контроля в области долевого строительства не проводились ввиду отсутствия подконтрольных субъектов.

На Официальном сайте Департамента по адресу: <https://architect.49gov.ru/activities/control/audit/> размещаются и поддерживаются в актуальном состоянии реестры подконтрольных субъектов и объектов, а также реестры проведенных проверочных мероприятий и их результатов.

Наиболее значимые риски для охраняемых законом ценностей

По результатам проведенных при осуществлении регионального государственного строительного надзора проверок, выявлено 16 правонарушений, в том числе начало строительства и реконструкции без разрешений на строительство – 2, нарушение сроков направления в орган госстройнадзора извещений о начале строительства и о сроках завершения работ, подлежащих проверке – 3, несоответствие выполняемых работ проектной документации и обязательным требованиям технических регламентов – 10, неисполнение в установленный срок требования предписания - 1.

По фактам выявленных при проведении проверок нарушений, ДАиГ МО было возбуждено 13 дел об административных правонарушениях. По возбужденным ДАиГ МО делам об административных правонарушениях вынесено 12 постановлений о назначении административного наказания, в том числе в виде предупреждений – 4, в виде штрафов, на общую сумму 230 тыс. руб., из них в отношении должностных лиц 160 тыс. руб., в отношении юридических лиц – 70 тыс. руб.

Помимо проверок, проводимых в рамках государственного строительного надзора должностные лица отдела госстройнадзора, в качестве специалистов привлекаются для проверок, проводимых органами Прокуратуры.

Привлечение специалистов по таким проверкам осуществляется при проведении проверок, связанных со строительством, реконструкцией в том числе объектов, неподнадзорных государственному строительному надзору и при проведении проверок, в отношении которых у управления отсутствуют полномочия, так и по вопросам, не отнесенным к непосредственной компетенции указанных специалистов, например проверки при эксплуатации и капитальном ремонте объектов капитального строительства.

По результатам выявленных при проведении прокуратурой города Магадана проверок нарушений, органом прокуратуры были возбуждены и направлены для рассмотрения в Департамент дела об административных правонарушениях.

В связи с чем, ДАиГ МО было рассмотрено 2 дела об административных правонарушениях, возбуждённых органами прокуратуры. По результатам рассмотрения вынесено 1 постановления о назначении административного наказания в виде предупреждения и 1 постановление о наложении административного штрафа на сумму 50 тыс. руб.

В судебном порядке в 2024 году обжаловано 1 постановление о назначении административного наказания по делам об административных правонарушениях, по результатам чего постановление городским судом оставлено в силе.

Юридические лица и граждане в качестве экспертных организаций и экспертов Департаментом в 2024 году, не привлекались к выполнению мероприятий по контролю при проведении проверок и работа по их аккредитации не проводилась.

В 2024 году при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Магаданской области, случаи выявления в действиях застройщиков нарушений обязательных требований отсутствуют, ввиду отсутствия таковых.

К основным причинам совершения правонарушений в строительной сфере можно отнести недостаточное обеспечение лиц, осуществляющих строительство квалифицированными кадрами, недостаточное обеспечение современной строительной техникой и оборудованием, низкую квалификацию и знание законодательства в области градостроительства должностных лиц строительных организаций и застройщиков, несвоевременное и нерегулярное направление указанных лиц на курсы переобучения и повышения квалификации с целью поддержания знаний, необходимых для осуществления процессов строительства, на должном уровне.

Вопрос должного уровня знания и соблюдения законодательства о градостроительной деятельности является основополагающим, т.к. знание законодательства и обязательных требований нормативных документов необходимо, не только для правильной организации работ, непосредственно связанных с процессом выполнения строительно-монтажных работ, а также для процессов предшествующих этому, в том числе организации инженерных изысканий, подготовки проектной документации, работ по получению разрешительных документов, необходимых согласований и прочие процедуры, вплоть до подготовки земельного участка и строительной площадки для начала строительства.

Поддержание знаний о действующих требованиях в области строительства осложняется регулярным внесением в нормативные документы изменений.

В качестве рекомендаций в отношении мер, которые должны приниматься

юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями в целях недопущения нарушений обязательных требований необходимо указать на необходимость мониторинга изменений законодательства в области градостроительства, а также использование материалов, имеющихся на официальном сайте ДАиГ МО и возможности обращения в Департамент за консультативной помощью в части разъяснения обязательных требований.

Отдельно стоит отметить, что для уменьшения количества допускаемых лицами, осуществляющими строительство нарушений, в первую очередь необходимо указанным лицам проводить кадровую работу по наполнению штатов организаций квалифицированными кадрами и постоянному поддержанию их должной квалификации.

Профилактика правонарушений

Для проведения профилактических мероприятий, приказом Департамента архитектуры и градостроительства Магаданской области №78-О от 04.12.2023 была утверждена программа профилактики правонарушений на 2024 год и плановый период 2025-2026 годов.

В рамках указанной программы в 2024 году Департаментом осуществлялись следующие профилактические мероприятия:

- на официальном сайте Департамента по адресу: <https://architect.49gov.ru/activities/control/supervision/>, для лиц, осуществляющих деятельность в подконтрольной Департаменту сфере, были размещены перечни нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом надзора и руководства по соблюдению указанных требований, на постоянной основе проводится мониторинг и актуализация указанных перечней;

- информирование юридических лиц, индивидуальных предпринимателей по вопросам соблюдения обязательных требований, в том числе посредством разработки и опубликования на Официальном сайте Департамента по адресу: <https://architect.49gov.ru/activities/control/supervision/> руководств по соблюдению обязательных требований;

- осуществляется ведение и размещение на официальном сайте Департамента по адресу: <https://architect.49gov.ru/activities/control/audit/> перечней подконтрольных субъектов и реестров проверочных мероприятий и их результатов;

- в соответствии с п. 5 ч. 1 ст. 45 и ст. 50 Федерального закона № 248-ФЗ, пп. «г» п. 12 и п. 17 общих требований к организации и осуществлению регионального государственного строительного надзора, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 2161 от 01.12.2021 г. (далее – Общие требования к осуществлению РГСН) и п.п. 9, 13 Положения о

региональном государственном строительном надзоре на территории Магаданской области, утвержденного Постановлением Правительства Магаданской области № 921-пп от 02.12.2021 г. (далее – Положение о РГСН), Департаментом в целях профилактической работы осуществлено 5 консультирования контролируемых лиц по вопросам осуществления РГСН и соблюдения обязательных требований, относящихся к предмету РГСН в письменной форме;

- в соответствии с п. 7 ч. 1 ст. 45 и ст. 52 Федерального закона № 248-ФЗ, пп. «д» п. 12 и п. 19 Общих требований к осуществлению РГСН и п.п. 9, 14 Положения о РГСН, Департаментом в целях профилактической работы осуществлено 14 обязательных профилактических визитов в связи с поступлением от контролируемых лиц извещений о начале работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства;

- в соответствии с п. 4 ч. 1 ст. 45 и ст. 49 Федерального закона № 248-ФЗ, пп. «в» п. 12 и п. 16 Общих требований к осуществлению РГСН и п.п. 9, 12 Положения о РГСН, Департаментом в целях профилактической работы контролируемым лицам объявлено 6 предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований;

- соответствие с п. 1 ч. 1 ст. 45 и ст. 46 Федерального закона № 248-ФЗ, пп. «а» п. 12 и п. 19 Общих требований к осуществлению РГСН и п.п. 9, 10 Положения о РГСН, Департаментом в целях профилактической работы осуществлялось информирование контролируемых лиц по вопросам соблюдения обязательных требований;

- осуществлялось внесение информации о проведенных проверках, профилактических мероприятиях и их результатах в федеральную государственную информационную систему «Единый реестр контрольных (надзорный) мероприятий»;

- осуществлялось внесение информации о проводимых проверках и их результатах в Единую информационную систему жилищного строительства (АИСЖС).

Сравнительный анализ показателей, характеризующих состояние подконтрольной деятельности сведен в таблицу.

Показатель эффективности	2023 год	1-е полугодие 2024	2-полугодие 2024 (нарастающим итогом)
--------------------------	-------------	--------------------------	--

доля заявлений органов государственного контроля (надзора), муниципального контроля, направленных в органы прокуратуры о согласовании проведения внеплановых выездных проверок, в согласовании которых было отказано (в процентах общего числа направленных в органы прокуратуры заявлений);	50%	-	50%
доля проверок, результаты которых признаны недействительными (в процентах общего числа проведенных проверок);	0%	0%	0%
доля проверок, 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 проверки, применены меры дисциплинарного, административного наказания (в процентах общего числа проведенных проверок);	0%	0%	0%
доля правонарушений, выявленных по итогам проведения внеплановых проверок (в процентах общего числа правонарушений, выявленных по итогам проверок); * с 01.01.2022 все проверочные мероприятия проводимые Департаментом в рамках имеющихся видов надзора являются внеплановыми	100%	100%	100%
доля внеплановых проверок, проведенных по фактам нарушений, с которыми связано возникновение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, имуществу физических и юридических лиц, безопасности государства, а также угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, с целью предотвращения угрозы причинения такого вреда (в процентах общего количества проведенных внеплановых проверок);	3%	8,5%	23%
доля внеплановых проверок, проведенных по фактам нарушений обязательных требований, с которыми связано причинение вреда жизни и здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, имуществу физических и юридических лиц, безопасности государства, а также возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, с целью прекращения дальнейшего причинения вреда и	3%	0%	0%

ликвидации последствий таких нарушений (в процентах общего количества проведенных внеплановых проверок);			
доля проверок, по итогам которых выявлены правонарушения (в процентах общего числа проведенных проверок);	31%	36%	37%
доля проверок, по итогам которых по результатам выявленных правонарушений были возбуждены дела об административных правонарушениях (в процентах общего числа проверок, по итогам которых были выявлены правонарушения);	100%	100%	92%
доля проверок, по итогам которых по фактам выявленных нарушений наложены административные наказания (в процентах общего числа проверок, по итогам которых по результатам выявленных правонарушений возбуждены дела об административных правонарушениях);	100%	100%	100%
доля юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, в деятельности которых выявлены нарушения обязательных требований, представляющие непосредственную угрозу причинения вреда жизни и здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, имуществу физических и юридических лиц, безопасности государства, а также угрозу чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (в процентах общего числа проверенных лиц);	17%	10%	30%
доля юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, в деятельности которых выявлены нарушения обязательных требований, явившиеся причиной причинения вреда жизни и здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, имуществу физических и юридических лиц, безопасности государства, а также возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (в процентах общего числа проверенных лиц);	6%	0%	0%
количество случаев причинения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями вреда жизни и здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, имуществу физических и юридических лиц, безопасности государства, а также чрезвычайных	1	0	0

ситуаций природного и техногенного характера (по видам ущерба);			
доля выявленных при проведении проверок правонарушений, связанных с неисполнением предписаний (в процентах общего числа выявленных правонарушений).	0%	0%	6,25%
Ключевой показатель результативности регионального государственного строительного надзора, утвержденный Постановлением Правительства Магаданской области от 02.12.2021 № 921-пп «Об утверждении Положения о региональном государственном строительном надзоре на территории Магаданской области»			
Показатель А.1 – число погибших в результате нарушения законодательства о градостроительной деятельности, строительных норм и правил, требований технических регламентов и проектной документации при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых Департаментом архитектуры и градостроительства Магаданской области осуществлялся государственный строительный надзор, в расчете на 100 тысяч жителей Магаданской области	0	0	0
Ключевой показатель результативности регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Магаданской области, утвержденный Постановлением Правительства Магаданской области от 20.10.2021 № 811-пп «О региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Магаданской области»			
Показатель А.1 – соотношение количества договоров участия в долевом строительстве, заключенных гражданами в отношении жилых помещений в многоквартирных домах, признанных проблемными объектами, и общего количества заключенных гражданами договоров участия в долевом строительстве в отношении жилых помещений в многоквартирных домах	0	0	0