



**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН**
(Минстрой Дагестана)

П Р И К А З

«21» 03 2025 г.

№ 11-ПР-140

Махачкала

**Об утверждении докладов о результатах обобщения правоприменительной
практики контрольно-надзорной деятельности Министерства
строительства архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства
Республики Дагестан за 2024 год.**

В целях исполнения части 4 статьи 47 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» **п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить доклад о правоприменительной практике контрольно-надзорной деятельности Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан по осуществлению регионального государственного строительного надзора за 2024 год (далее - Доклад), согласно приложению №1 к настоящему приказу.

2. Утвердить доклад о правоприменительной практике контрольно-надзорной деятельности Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Дагестан, а также в области деятельности жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов на территории Республики Дагестан за 2024 год (далее - Доклад), согласно приложению №2 к настоящему приказу.

3. Отделу мобилизационной работы, защиты тайны и взаимодействия со средствами массовой информации Минстроя Дагестана разместить настоящий

приказ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Минстроя Дагестана «<https://minstroy.e-dag.ru/>» в течение 1 рабочего дня со дня его утверждения.

4. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

5. Настоящий приказ вступает в силу со дня его подписания

Министр

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Б. Уллаев

ДОКЛАД
о правоприменительной практике контрольно-надзорной деятельности
Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального
хозяйства Республики Дагестан по осуществлению регионального
государственного строительного надзора на территории
Республики Дагестан за 2024 год

Раздел I. Общие положения

1.1. Доклад о правоприменительной практике контрольно-надзорной деятельности Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан по осуществлению регионального государственного строительного надзора на территории Республики Дагестан подготовлен в соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства за 2024 год.

1.2 В соответствии с Положением о Минстрое Дагестана, утверждённым постановлением Правительства Республики Дагестан от 30.03.2022 № 60 «Вопросы Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан», Минстрой Дагестана является уполномоченным органом исполнительной власти на территории Республики Дагестан, осуществляющим региональный государственный строительный надзор при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Раздел II. Правоприменительная практика организации и проведения
Регионального государственного контроля (надзора)

2.1 По состоянию на 31.12.2024 на территории Республики Дагестан количество поднадзорных объектов, состоящих на учете Минстроя Дагестана составляет 857 объектов, в том числе: многоквартирных домов - 499; социальных объектов – 111; общественных - 158; линейных объектов - 89.

2.2. Перечень нормативно-правовых актов, содержащих обязательные

требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю в рамках осуществления регионального государственного строительного надзора установлен постановлением Правительства РФ 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 2021г. № 1087 и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

2.3. Всего за 2024 год Минстроем Дагестана проведено 445 проверок соблюдения организационно-правового порядка, качества выполняемых работ и применяемых строительных материалов и выдано 123 предписаний об устранении выявленных нарушений.

2.4 Количество вынесенных постановлений об административных правонарушениях в области строительства за 2024 год составляет 154.

2.5 С учетом особенностей организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 10 марта 2022 года № 336, в рамках антикризисных мер, приоритет Минстроя Дагестана направлен на профилактические мероприятия. Так, в 2024 году проведено 163 профилактических мероприятий.

2.6 При осуществлении регионального государственного строительного надзора в течении 2024 года основаниями для проведения проверок являлись:

2.6.1 Программа проверок при осуществлении государственного строительного надзора;

2.6.2 Неисполнение в установленный срок предписаний об устранении нарушений.

2.7. Организация проведения проверок:

2.7.1 Проверки в 2024 году проводились на основании решений министра, заместителя министра строительства, архитектуры и ЖКХ Республики Дагестан.

2.8. Выбор документарной или выездной проверки:

2.8.1 Проверки проводились в форме выездных внеплановых проверок, исходя из мероприятий, требуемых для достижения целей и задач проверки.

Предмет проверок установлен частью 3, статьи 54 Градостроительного кодекса РФ № 190-ФЗ (далее – Кодекс);

2.8.2 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 Кодекса проектной документации (в том числе с учетом изменений, внесенных в рабочую

документацию и являющихся в соответствии с частью 1.3 статьи 52 Кодекса частью такой проектной документации) и (или) информационной модели (в случае, если формирование и ведение информационной модели являются обязательными в соответствии с требованиями Кодекса);

2.8.3 Требования наличия разрешения на строительство;

2.8.4 Требования, установленных частями 2 и 3.1 статьи 52 Кодекса;

2.8.5 Требования, установленных частью 4 статьи 52 Кодекса, к обеспечению консервации объекта капитального строительства;

2.8.6 Требования к порядку осуществления строительного контроля, установленных Кодексом, иными нормативными правовыми актами;

2.8.7 Цели проверки определяются в прямой зависимости от основания её проведения;

2.8.8 Задачи - выявление и устранение нарушений законодательства при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

2.8.9 Информация о предмете, целях и задачах проверок отражается в распоряжении о проведении проверки.

2.9. Исчисление и соблюдение сроков проведения проверок:

2.9.1 В 2024 году проверки проводились в сроки, установленные Федеральным законом «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» от 31.07.2020 № 248-ФЗ. Случаев нарушения срока проведения проверок не допущено.

2.10. Соблюдение прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при организации и проведении проверок:

2.10.1 При осуществлении контрольно-надзорной деятельности в 2024 году Минстроем Дагестана обеспечено соблюдение прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в соответствии с требованиями Федерального закона № 294-ФЗ;

2.10.2 Случаев обжалования действий должностных лиц Минстроя Дагестана при проведении проверок в 2024 году не было.

2.11. Оформление результатов проверок и принятие мер по их результатам:

2.11.1 По результатам проверок должностными лицами Минстроя Дагестана, проводившими проверку, составлялся акт проверки. Акт проверки оформлялся непосредственно после её завершения в двух экземплярах, один из которых с копиями приложений вручался руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю юридического лица под расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки;

2.11.2 В случае отсутствия руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, а также в случае отказа

проверяемого лица дать расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки акт направляется заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении, которое приобщалось к экземпляру акта проверки, хранящемуся в надзорном деле;

2.11.3 В случае выявления при проведении проверки нарушений юридическим лицом обязательных требований, должностные лица Минстроя Дагестана, проводившие проверку, возбуждали дело об административном правонарушении, при необходимости выдавали юридическому лицу предписание об устранении выявленных нарушений с указанием срока его исполнения;

2.11.4 Должностные лица Минстроя Дагестана осуществляли своевременный контроль за выполнением выданных предписаний, а также за своевременной подготовкой и передачей материалов должностным лицам Минстроя Дагестана, уполномоченным рассматривать дела об административных правонарушениях, и в суды.

2.12. Привлечение к административной ответственности лиц за административные правонарушения, выявленные по результатам проверок, итоги контрольно-надзорных мероприятий:

2.12.1 В рамках осуществления регионального государственного строительного надзора в период с 01.01.2024 по 31.12.2024 года Минстроем Дагестана также проведено 817 контрольно-надзорных мероприятий без взаимодействия с контролируемыми лицами в виде выездных обследований а также 13 мероприятий в виде наблюдения за соблюдением обязательных требований.

2.12.2 При выборе вида наказания и меры ответственности за совершение административного правонарушения должностные лица Минстроя Дагестана, руководствуясь положением КоАП РФ, учитывают смягчающие и отягчающие административную ответственность обстоятельства, а также возможность замены административного штрафа предупреждением.

Раздел III. Правоприменительная практика соблюдения обязательных требований

3.1. Нарушения, выявленные в ходе проверок:

3.1.1 Наиболее частые нарушения, выявленные в ходе проведения контрольно-надзорных мероприятий при осуществлении регионального государственного строительного надзора:

3.1.2. Нарушения, связанные с некачественным осуществлением функций строительного контроля лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию объекта капитального строительства либо, застройщиком, техническим

заказчиком, либо иной привлеченной на основании договора осуществления строительного контроля организацией, индивидуальным предпринимателем;

3.1.3. Нарушение требований по порядку и ведению исполнительной документации контролирующими лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, в том числе отсутствие текстовых и графических материалов, отражающих фактическое исполнение проектных решений и фактическое положение объектов капитального строительства и их элементов в процессе строительства, реконструкции объектов капитального строительства по мере завершения определенных в проектной документации работ, что оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ.

3.2 Рекомендации по недопущению в дальнейшем лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию объектов капитального строительства:

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

3.2.2 изучить требования основных нормативно-правовых актов при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3.2.3 своевременное ознакомление с изменениями законодательства в области строительства, а также в нормативно – правовых актах, регулирующих осуществление регионального государственного строительного надзора.

3.3 Изменения в нормативно-правовых актах, регулирующих осуществление регионального государственного контроля (надзора).

ДОКЛАД
о правоприменительной практике в рамках осуществления регионального
государственного контроля (надзора) в области долевого строительства
многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за
деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с
привлечением средств членов кооперативов для строительства
многоквартирных домов на территории
Республики Дагестан за 2024 год

1. Общие положения

1 июля 2021 года вступил в силу Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 248-ФЗ), а также ряд иных подзаконных нормативных правовых актов, направленных на реализацию его положений. Федеральным законом № 248-ФЗ введены принципиально иные подходы к осуществлению государственного контроля (надзора).

Согласно ч. 1 ст. 1 Федерального закона № 248-ФЗ под государственным контролем (надзором), муниципальным контролем в Российской Федерации (далее - государственный контроль (надзор), муниципальный контроль) понимается деятельность контрольных (надзорных) органов, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений обязательных требований, осуществляемая в пределах полномочий указанных органов 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.

Постановлениями Правительства Республики Дагестан от 30 декабря 2021 года № 378 и № 379 утверждены положения «О региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов на территории Республики Дагестан» и «О региональном

государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Дагестан» соответственно (далее - Положения).

В соответствии с Положениями, Министерством строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан (далее - министерство) осуществляется региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов (далее - региональный государственный контроль).

Выделяются профилактические мероприятия (информирование, обобщение правоприменительной практики, объявление предостережения, консультирование, профилактический визит) и контрольные (надзорные) мероприятия, предусматривающие взаимодействие с контролируемыми лицами и осуществляемые без их взаимодействия.

К контрольным (надзорным) мероприятиям, предусматривающим взаимодействие с контролируемыми лицами, относятся: внеплановая документарная проверка; внеплановая выездная проверка.

К контрольным (надзорным) мероприятиям без взаимодействия относятся: наблюдение за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности), осуществляемое без взаимодействия с контролируемыми лицами, по размещению ими в Единой информационной системе жилищного строительства информации, предусмотренной Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ) и иными нормативными правовыми актами в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Таким образом, региональный государственный контроль (осуществляется как посредством контрольных (надзорных), так и посредством профилактических мероприятий).

2. Контрольные надзорные мероприятия

К полномочиям министерства при осуществлении регионального государственного контроля является проведение внеплановых проверок и проведение мероприятий без взаимодействия с юридическими лицами.

Исчерпывающий перечень оснований для проведения проверок установлен Федеральным законом № 248-ФЗ:

наличие 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;

поручение Президента Российской Федерации, поручение Правительства Российской Федерации о проведении контрольных (надзорных) мероприятий в отношении конкретных контролируемых лиц;

требование 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;

истечение срока исполнения решения контрольного (надзорного) органа об устранении выявленного нарушения обязательных требований - в случаях, установленных частью 1 статьи 95 Федерального закона № 248-ФЗ.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее - Постановление № 336) установлены особенности осуществления видов государственного контроля (надзора), муниципального контроля, к организации и осуществлению которых применяются положения Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

3. Профилактические мероприятия.

3.1 Информирование.

Застройщики, осуществляющие деятельность, связанную с привлечением средств граждан для строительства многоквартирных домов, были проинформированы об обязательных требованиях, соблюдение которых необходимо в процессе осуществления ими деятельности в области долевого строительства, об особенностях осуществления государственного контроля в области долевого строительства посредством размещения таких сведений на официальном сайте министерства.

В целях оказания информационной помощи гражданам при покупке жилья на сайте Минстроя Дагестана опубликован реестр многоквартирных домов с применением принципа «светофора», возводимых в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ, который подлежит актуализации по мере необходимости (далее – Реестр).

Для повышения грамотности населения при приобретении недвижимости на

территории Республики Дагестан в законном русле, совместно с администрациями городских округов Республики Дагестан проведена работа по размещению социальной рекламы с использованием рекламных щитов (билбордов, баннеров) на центральных улицах городов и в местах массового скопления граждан. Такие баннеры уже размещены в г. Махачкале, г. Дербенте, г. Каспийске и г. Южно-Сухокумске.

Кроме того, министерством разработаны информационные листовки, которые включают в себя рекомендации о возможных законных способах приобретения жилья на сегодняшний день, а также QR-код для перехода на размещенный на официальном сайте Минстроя Дагестана Реестр. Данные листовки направлены в торговые центры нашей столицы и раздаются на кассах.

3.2 Профилактические визиты.

В рамках осуществления регионального государственного контроля в связи с действующим мораторием на проведение проверок в соответствии с постановлением Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля», за 2024 год проведен 41 обязательный профилактический визит, в ходе которого застройщики проинформированы:

- об обязательных требованиях, предъявляемых к их деятельности;
- о рекомендуемых способах снижения категории риска;
- о видах, содержании и об интенсивности контрольных (надзорных) мероприятий, проводимых в отношении объекта контроля исходя из его отнесения к соответствующей категории риска.

Разъяснения, полученные контролируемым лицом в ходе профилактического визита, носят рекомендательный характер.

3.3 Консультирование

В ходе консультирования на постоянной основе даются консультации по вопросам отчетности застройщиков, заполнения проектных деклараций, работы в Единой информационной системе жилищного строительства, просрочки исполнения обязательств перед участниками долевого строительства. Так, за 2024 год проведено более 70 консультирований застройщиков по различным вопросам.

Также, в текущем году специалистами отдела по контролю (надзору) в области долевого строительства проведено около 160 консультирований граждан по вопросам нарушений в области долевого строительства, как в ходе личного приема граждан, так и посредством телефонных переговоров и цифровых сервисов (телеграм канал).

3.4 Объявление предостережений.

Вместе с тем, в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований, Минстроем Дагестана проведен мониторинг деятельности застройщиков в части, касающейся соблюдения обязательных требований, установленных ЖК РФ и Федеральным законом № 214 - ФЗ по размещению застройщиками информации в Единой информационной системе жилищного строительства, по результатам которого выдано 48 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

4. Типовые нарушения обязательных требований, выявленные в ходе проведения контрольно-проверочных мероприятий.

Основными нарушениями, допущенными проверяемыми субъектами, являются:

- административное правонарушение, предусмотренное частью 4 статьи 14.28. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) - опубликование в средствах массовой информации и (или) размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования застройщиком проектной декларации (в том числе вносимых в нее изменений), содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, предоставление застройщиком неполной и (или) недостоверной информации, опубликование, размещение или предоставление которой предусмотрено законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно нарушение сроков опубликования и (или) размещения проектной декларации либо вносимых в нее изменений.

- административное правонарушение, предусмотренное ч. 1 ст. 13.19.3 КоАП РФ - неразмещение в соответствии с законодательством Российской Федерации информации в единой информационной системе жилищного строительства застройщиком, или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов, сроков и (или) периодичности размещения информации либо размещение информации не в полном объеме, размещение заведомо искаженной информации.

5. Принятые меры по итогам контрольно-надзорной деятельности

За 2024 год проведено 39 внеплановых проверок в отношении застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов на территории Республики Дагестан, из которых 1 проверка по согласованию с органами прокуратуры в связи с соответствием объекта контроля индикаторам риска нарушения обязательных требований и 38 проверок по требованию прокурора Республики Дагестан.

По выявленным нарушениям, за которые КоАП РФ об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность, в течение указанного периода времени были возбуждены административные дела.

Аналитика административных дел приведена в таблице.

статья Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях	Количество вынесенных постановлений по делам об административных правонарушениях	Количество вынесенных постановлений по делам об административных правонарушениях по материалам прокуратуры	
ч. 1 ст. 14.28	0	0	
ч. 3 ст. 14.28	7	0	
ч. 4 ст. 14.28	13	0	
ч. 1 ст. 13.19.3	26	3	
ст. 14.28.1	4	0	
ИТОГО:	50	3	

В свою очередь министерство, в случае наличия информации о начале строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (апартаменты) на территории Республики Дагестан физическими лицами или индивидуальными предпринимателями, а также выявления признаков незаконного привлечения средств граждан для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости посредством социальных сетей и поступающих обращений граждан по вопросу приобретения недвижимости, такую информацию незамедлительно передает в правоохранительные органы с просьбой провести совместную со специалистами Минстроя Дагестана проверку на предмет выявления фактов мошенничества, а именно привлечений денежных средств граждан в нарушение 214-ФЗ. Так, за 2024 год Минстроем Дагестана направлено 85 писем в адрес правоохранительных органов с приложением всех имеющихся материалов для принятия мер реагирования, из них: 30 писем в прокуратуру РД, 55 писем в УЭБиПК МВД по РД.

6. Итоги работы по переходу застройщиков на работу в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ (счета эскроу)

В целях обеспечения перехода строительных компаний на работу в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ, сотрудниками министерства проведены встречи с представителями банка ПАО «Сбербанк» и АО «Банк ДОМ.РФ» в целях разъяснения возможных вариантов по переходу застройщиков, осуществляющих на территории Республики Дагестан строительство многоквартирных домов в нарушение требований федерального

законодательства, на механизм проектного финансирования с использованием для расчетов по договорам долевого участия с гражданами – участниками строительства, счета эскроу.

На начало 2024 года в республике 10 строительных компаний осуществляли строительство 15-ти объектов капитального строительства в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ (14 МКД и 1 апартаменты) на территории городов Махачкала, Каспийск и Дербент.

По состоянию на декабрь 2024 года 15 застройщиков осуществляют строительство 26-ти объектов капитального строительства путем открытия счетов эскроу для расчета с гражданами – участниками долевого строительства на территории городов Махачкала, Каспийск и Дербент и Дербентского района.

7. Оспаривание решений, действий (бездействия) органа государственного контроля и его должностных лиц.

В 2024 году обжалованные постановления по делу об административном правонарушении отсутствуют.
