



**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА
СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

(Главное управление госстройтехнадзора Смоленской области)

П Р И К А З

«19» декабря 2025

№ 661/22

Об утверждении Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2026 год при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Смоленской области

Руководствуясь статьей 44 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 25.06.2021 № 990 «Об утверждении Правил разработки и утверждения контрольными (надзорными) органами программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям», постановлением Правительства Смоленской области от 10.10.2023 № 16 «О переименовании Департамента государственного строительного и технического надзора Смоленской области в Главное управление государственного строительного и технического надзора Смоленской области и об утверждении положения о Главном управлении государственного строительного и технического надзора Смоленской области»

п р и к а з ы в а ю:

- 1) Утвердить Программу профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2026 год при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Смоленской области согласно приложению к настоящему приказу.
- 2) Заместителю начальника отдела по надзору за объектами гражданского строительства Главного управления государственного строительного и технического

надзора Смоленской области В.И. Курганову довести до сведения положения настоящего приказа всем должностным лицам сектора надзора за долевым строительством отдела по надзору за объектами гражданского строительства Главного управления государственного строительного и технического надзора Смоленской области.

3) Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя начальника отдела по надзору за объектами гражданского строительства Главного управления государственного строительного и технического надзора Смоленской области В.И. Курганова.

И.о. начальника Главного управления

А.И. Дивинский

назначен
назначен
строительством
управления
области.

начальника
управления
области В.И.

И.о. начальника

назначен
назначен
строительством
управления
области.

начальника
управления
области В.И.

И.о. начальника
А.И. Дивинский

Приложение
к приказу Главного управления
государственного строительного
и технического надзора
Смоленской области
от 10.12.2025 № 661/24

**Программа
профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом
ценностям на 2026 год при осуществлении регионального государственного
контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и
(или) иных объектов недвижимости на территории Смоленской области**

Настоящая Программа разработана в соответствии со статьей 44 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 248-ФЗ), постановлением Правительства Российской Федерации от 25.06.2021 № 990 «Об утверждении Правил разработки и утверждения контрольными (надзорными) органами программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям» и предусматривает комплекс мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на территории Смоленской области.

Региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Смоленской области (далее – государственный контроль (надзор)) осуществляется Главным управлением государственного строительного и технического надзора Смоленской области (далее также – Главное управление).

**Анализ текущего состояния осуществления вида контроля, описание текущего
развития профилактической деятельности контрольного (надзорного) органа,
характеристика проблем, на решение которых направлена программа
профилактики**

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

Основные показатели осуществления государственного контроля (надзора), на территории Смоленской области по состоянию на 1 декабря 2025 года:

№	Наименование отчетных показателей	на 1 декабря 2025 г.
1	Количество организаций (застройщиков), осуществляющих деятельность, связанную с привлечением денежных средств участников долевого строительства	31
2	Количество объектов долевого строительства	54
3	Общая площадь объектов долевого строительства	471 842,76 кв. м.
4	Количество возбужденных дел об административных правонарушениях	4
5	Общая сумма наложенных административных штрафов	200 000 руб.
6	Количество проведенных внеплановых проверок	0
7	Количество выданных предписаний об устранении правонарушений	20
8	Количество выданных предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований законодательства	15
9	Количество объектов капитального строительства, отнесенных к следующим категориям риска: - высокий риск – 3 - значительный риск – 1 - средний риск – 0	4
10	Количество профилактических визитов	6
11	Количество проведенных консультирований	0

Программа профилактики нарушений обязательных требований представляет собой направленный комплекс профилактических мероприятий, обеспечивающих эффективное выявление и решение проблем, препятствующих соблюдению подконтрольными субъектами обязательных требований, устранение конкретных причин и факторов их несоблюдения и развитие системы профилактики нарушений обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Смоленской области.

К подконтрольным субъектам, в отношении которых проводятся профилактические мероприятия, относятся юридические лица, привлекающие денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, (далее – застройщики).

В рамках осуществления государственного контроля (надзора) Главным управлением организована работа по дистанционной оценке застройщиков и реализуемых ими проектов строительства на базе информации, публикуемой застройщиками в проектных декларациях, а также сведений, получаемых из информационно-аналитических систем.

В результате проведенного Главным управлением анализа установлены типичные нарушения, выявленные в рамках осуществления государственного контроля (надзора):

- опубликование в Единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС) проектной декларации, содержащей неполную и (или) недостоверную информацию;

- нарушение порядка и сроков размещения информации в ЕИСЖС.

Ключевым риском причинения вреда, охраняемым законом ценностям является вероятность нарушения застройщиками обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Основными рекомендациями по проведению мероприятий, направленных на снижение вышеуказанных рисков и устранение условий и причин совершения типичных нарушений обязательных требований являются:

- информирование контролируемых лиц об обязательных требованиях, о принятых и готовящихся изменениях обязательных требований, о порядке проведения контрольных надзорных мероприятий, о правах контролируемых лиц в ходе проведения контрольных надзорных мероприятий;

- вовлечения контролируемых лиц в регулярное взаимодействие с контрольным (надзорным) органом.

В целях предупреждения нарушений обязательных требований и минимизации рисков причинения вреда охраняемым законом ценностям Главным управлением проводилась методическая работа с застройщиками, направленная на предотвращение нарушений с их стороны, в форме разъяснений положений действующего законодательства в области долевого строительства и консультации по вопросам долевого участия в строительстве многоквартирных домов.

На официальном сайте Главного управления в сети «Интернет» размещен перечень нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении контрольных мероприятий в рамках осуществления государственного контроля (надзора), тексты таких актов в актуальных редакциях.

Раздел II. Цели и задачи реализации программы профилактики

Профилактика рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям направлена на достижение следующих основных целей:

- создание условий для доведения обязательных требований до контролируемых лиц и повышение уровня их информированности о способах их соблюдения;

- устранение существующих и потенциальных условий и факторов, приводящих к нарушению обязательных требований;

- обеспечение единой практики применения контрольным (надзорным) органом обязательных требований;

- формирование модели социально ответственного и добросовестного правового поведения контролируемых лиц.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие основные задачи:

- 1) поддержание в актуальном состоянии на официальном сайте Главного управления в сети «Интернет», обязательных требований, оценка соблюдения которых является предметом государственного контроля (надзора), с целью своевременного информирования контролируемых лиц о текущих изменениях;

- 2) выявление факторов риска причинения вреда охраняемым законом ценностям, причин и условий, способствующих нарушению обязательных требований, определение способов устранения или снижения рисков;

- 3) повышение уровня правовой грамотности контролируемых лиц и формирование единообразного понимания установленных требований;

- 4) формирование и внедрение новых средств и методов взаимодействия с контролируемыми лицами.

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

При осуществлении государственного контроля (надзора) Главное управление проводит следующие профилактические мероприятия:

№	Наименование мероприятия	Ответственные исполнители	Сроки исполнения
1	ИНФОРМИРОВАНИЕ Размещение и актуализация сведений (информации) обязательных для размещения на официальном сайте Главного управления в том числе: - тексты нормативных правовых актов, регулирующих осуществление государственного контроля (надзора); - сведения об изменениях, внесенных в нормативные правовые акты, регулирующие осуществление государственного контроля (надзора), о сроках и порядке их вступления в силу; - перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований, порядок отнесения объектов контроля к категориям риска; - программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям; - сведения о способах получения консультации по вопросам соблюдения обязательных требований; - сведения о порядке досудебного обжалования решений Главного управления, действий (бездействия) его должностных лиц; - письменные разъяснения по однотипным обращениям контролируемых лиц в случае наличия двух и более обращений по одним и тем же вопросам от разных контролируемых лиц; - доклады, содержащие результаты обобщения правоприменительной практики Главного управления.	Должностные лица Главного управления государственного строительного и технического надзора Смоленской области	с 01.01.2026 по 31.12.2026 (по мере необходимости)
2	ОБОБЩЕНИЕ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ Главное управление обеспечивает регулярное (не реже одного раза в год) обобщение практики осуществления государственного контроля (надзора) и размещение ее на своем официальном сайте в сети «Интернет», в том числе с указанием наиболее часто встречающихся случаев нарушений обязательных требований с рекомендациями в отношении мер, которые должны приниматься контролируемыми лицами в целях недопущения таких нарушений. По итогам обобщения правоприменительной практики Главное управление обеспечивает подготовку доклада, содержащего результаты обобщения правоприменительной практики. Утвержденный доклад о правоприменительной практике размещается на официальном сайте Главного управления в сети «Интернет» ежегодно до 25 марта года, следующего за отчетным.	Должностные лица Главного управления государственного строительного и технического надзора Смоленской области	Утверждение и размещение доклада до 25.03.2026
3	ОБЪЯВЛЕНИЕ ПРЕДОСТЕРЕЖЕНИЯ При наличии у Главного управления сведений о готовящихся нарушениях обязательных требований или признаках нарушений обязательных требований и (или) в	Должностные лица Главного управления государственного строительного и	При наличии сведений о готовящихся нарушениях обязательных

	случае отсутствия подтвержденных данных о том, что нарушение обязательных требований причинило вред (ущерб) охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, Главное управление объявляет контролируруемому лицу предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований и предлагает принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований.	технического надзора Смоленской области	требований или признаках нарушений обязательных требований и (или) в случае отсутствия подтвержденных данных о том, что нарушение обязательных требований причинило вред (ущерб) охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям
4	КОНСУЛЬТИРОВАНИЕ Консультирование контролируемых лиц (в письменной форме при их письменном обращении, в устной форме по телефону, посредством видео-конференц-связи, на личном приеме либо в ходе проведения профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия) по вопросам, связанным с организацией и осуществлением регионального государственного контроля (надзора), порядком обжалования решений Главного управления, действий (бездействия) его должностных лиц, порядком подачи возражений.	Должностные лица Главного управления государственного строительного и технического надзора Смоленской области	По мере поступления обращений от контролируемых лиц
5	ПРОФИЛАКТИЧЕСКИЙ ВИЗИТ Профилактический визит проводится уполномоченным должностным лицом Главного управления в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица либо путем использования видео-конференц-связи. В ходе профилактического визита контролируемое лицо информируется об обязательных требованиях, предъявляемых к его деятельности либо к принадлежащим ему объектам контроля, их соответствии критериям риска, основаниях и о рекомендуемых способах снижения категории риска, а также о видах, содержании и об интенсивности мероприятий, проводимых в отношении объекта контроля исходя из его отнесения к соответствующей категории риска, а уполномоченное должностное лицо Главного управления осуществляет сбор сведений, необходимых для отнесения объектов контроля к категориям риска, и проводит оценку уровня соблюдения контролируемым лицом обязательных требований. Профилактический визит проводится по инициативе Главного управления (обязательный профилактический визит) или по инициативе контролируемого лица. Обязательные профилактические визиты проводятся Главным управлением в случаях, установленных статьей 52¹ Федерального закона № 248-ФЗ.	Должностные лица Главного управления государственного строительного и технического надзора Смоленской области	При поступлении сведений

Раздел IV. Показатели результативности и эффективности программы профилактики.

1) Социальный эффект от реализованных мероприятий программы:

- увеличение доли законопослушных подконтрольных субъектов;
- снижение повторных правонарушений среди подконтрольных субъектов;
- повышение уровня правовой грамотности подконтрольных субъектов.

Экономический эффект от реализованных мероприятий программы:

- снижение количества выявленных при проведении контрольно-надзорных мероприятий нарушений обязательных требований;
- снижение количества подконтрольных субъектов, привлеченных к административной ответственности и административных наказаний;
- уменьшение административной нагрузки на подконтрольные субъекты.

2) Показатели эффективности и результативности программы и методика оценки эффективности программы:

- доля профилактических мероприятий в общем количестве контрольно-надзорных мероприятий (положительно оценивается увеличение значения в сравнении с предыдущим отчетным периодом (календарный год)).

Показатель устанавливается в процентах от общего количества контрольно-надзорных мероприятий.

Рассчитывается по формуле:

$$\text{Дпм} = \text{Кпм} / \text{Ккнм} \times 100\%,$$

где:

Дпм – доля профилактических мероприятий в общем количестве контрольно-надзорных мероприятий (%);

Кпм – количество профилактических мероприятий;

Ккнм – количество контрольно-надзорных мероприятий.

- доля подконтрольных субъектов, в отношении которых проведены профилактические мероприятия, в общем количестве подконтрольных субъектов (положительно оценивается увеличение значения в сравнении с предыдущим отчетным периодом (календарный год)).

Показатель устанавливается в процентах от общего количества подконтрольных субъектов.

Рассчитывается по формуле:

$$\text{Дсп} = \text{Кп} / \text{Ко} \times 100\%,$$

где:

Дсп – доля подконтрольных субъектов, в отношении которых проведены профилактические мероприятия (%);

Кп – количество подконтрольных субъектов, в отношении которых проведены профилактические мероприятия;

Ко – общее количество подконтрольных субъектов.

3) Планируемые показатели результативности и эффективности настоящей программы профилактики на 2026 год составляют:

- доля профилактических мероприятий в общем количестве контрольно-надзорных мероприятий – 55 %;
- доля подконтрольных субъектов, в отношении которых проведены профилактические мероприятия – 45 %.