



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКИ
П Р И К А З

КЪЭБЭРДЕЙ-БАЛЪКЪЭР РЕСПУБЛИКЭМ
УХУЭНЫГЪЭМРЭ, ПСЭУПІЭ-КОММУНАЛЬНЭ
ХОЗЯЙСТВЭМКІЭ МИНИСТЕСТВЭ
У Н А Ф Э

КЪАБАРТЫ-МАЛКЪАР РЕСПУБЛИКАНЫ
КЪУРУЛУШ ЭМ ЖАШАУ ЖУРТ-КОММУНАЛЬНЫЙ
МЮЛК МИНИСТЕРСТВОСУ
Б У Й Р У К Ъ

«18» декабря 2025 г.

г. Нальчик

№ 122

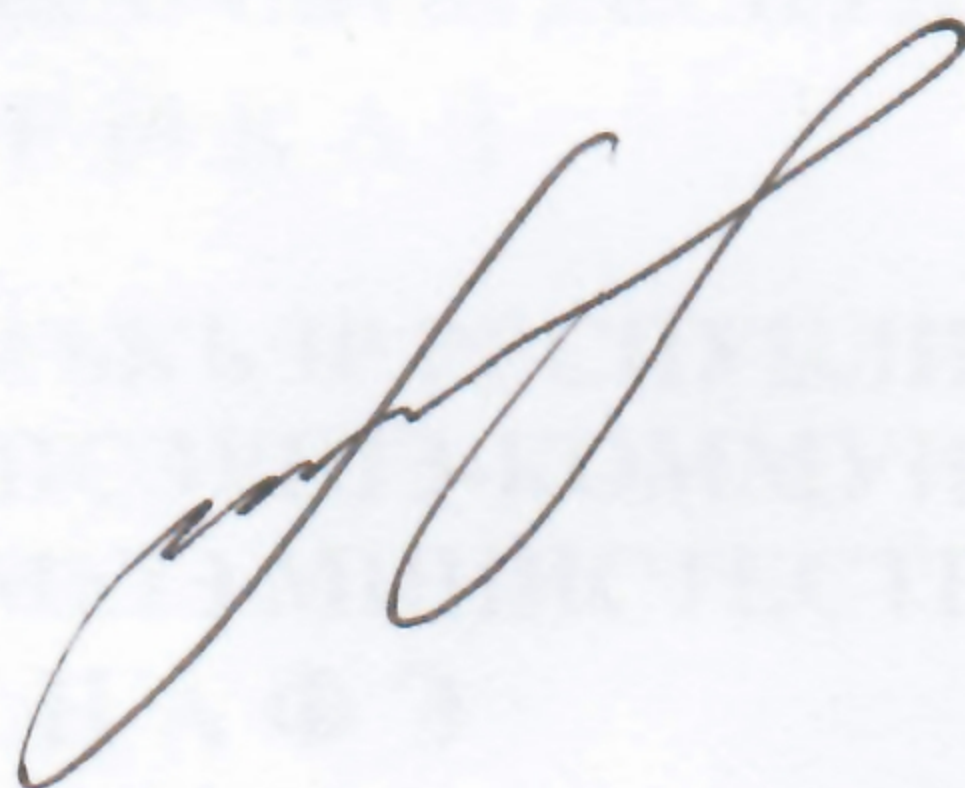
Об утверждении программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов, на территории Кабардино-Балкарской Республики на 2026 год

В соответствии со статьей 44 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 11 июня 2021 года № 170-ФЗ), в целях реализации постановления Правительства Российской Федерации от 25 июня 2021 года № 990 «Об утверждении Правил разработки и утверждения контрольными (надзорными) органами программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям», п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить программу профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов

недвижимости, регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов на территории Кабардино-Балкарской республики на 2026 год согласно приложению.

И.о. министра



А. Журавлев

УТВЕРЖДЕНА
приказом Министерства
строительства и жилищно-
коммунального хозяйства Кабардино-
Балкарской Республики
от 18 декабря 2025 г. № 122

**Программа профилактики рисков
причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при
осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в
области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных
объектов недвижимости, регионального государственного контроля
(надзора) за деятельностью жилищно - строительных кооперативов,
связанной с привлечением средств членов кооперативов для
строительства многоквартирных домов, на территории Кабардино-
Балкарской Республики на 2026 год.**

I. Цели обобщения правоприменительной практики

Доклад по результатам обобщения правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Кабардино-Балкарской Республики за 2025 год подготовлен отделом инспекционной работы и надзором за долевым строительством департамента регионального государственного строительного надзора Минстроя КБР на основании статьи 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», постановления Правительства Кабардино-Балкарской Республики от 26.10.2021 № 219 -ПП по исполнению функции контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (ред. 25.08.2025 г. № 134-ПП) «О региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории КБР».

Контроль за долевым строительством, контроль за ЖСК осуществляются Департаментом регионального государственного строительного надзора (далее -Департамент, далее- Минстрой КБР).

Деятельность Департамента, в соответствии с 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), направлена на предупреждение нарушений обязательных требований Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона 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» и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации (далее - обязательные требования, далее - ЖК РФ, далее - Федеральный закон № 214-ФЗ, далее - Программа профилактики).

Целью обобщения и анализа правоприменительной практики Минстроя КБР при осуществлении государственного контроля (надзора) за 2026 год являются:

- 1) обеспечение единообразных подходов к применению департаментом регионального государственного строительного надзора и его должностными лицами обязательных требований в области долевого строительства;
- 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).

В соответствии с частью 2 статьи 23.5 Федерального закона № 214-ФЗ предметом государственного контроля (надзора) является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязательных требований, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Описание типов и видов подконтрольных субъектов.

Юридические лица - застройщики, осуществляющие строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением денежных средств участников долевого строительства, жилищно-строительные кооперативы, привлекающие средства граждан для строительства многоквартирных домов (далее - контролируемые лица).

Объектом контроля за долевым строительством является деятельность контролируемых лиц в части соблюдения обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Объектом контроля за деятельностью жилищно-строительных кооперативов (далее - ЖСК) является деятельность ЖСК по строительству многоквартирного дома, связанная с привлечением средств членов кооперативов для строительства этого многоквартирного дома.

II. Статистические данные о проведенных внеплановых контрольных (надзорных) мероприятиях, анализ результатов проведения таких мероприятий

Контрольные (надзорные) мероприятия в отношении застройщиков осуществлялись на основании Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ), с учетом особенностей, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ.

На основании части 3 статьи 23.5 Федерального закона № 214-ФЗ плановые проверки в отношении лиц, осуществляющих привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не проводятся.

В 2025 году Департаментом было проведено 272 мероприятий по наблюдению за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности), на основании ст. 74 Федерального закона № 248-ФЗ. В результате проведенных мероприятий без взаимодействия застройщикам

По результатам проведенных в 2025 году мероприятий, прокуратурой КБР было возбуждено 2 административных правонарушений, постановлением по делу об административном правонарушении назначено административное наказание в виде административного штрафа по ч. 1 ст. 13.19.3 и ч.2 ст.14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ). Сумма наложенных административных штрафов составила 20 тыс. рублей, из которых оплачено 20 тыс. рублей.

После анализа результатов проведенных проверок были выявлены наиболее типичные нарушения обязательных требований:

- 1) неисполнение обязанности по размещению информации в единой информационной системе жилищного строительства;

2) предоставление застройщиками 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 своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства, не в полном объеме и содержащей недостоверные сведения;

3) невыполнение обязанности, предусмотренной ч. 3 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ;

4) невыполнение обязанности, предусмотренной ч. 3 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ;

5) не размещение информации, а также размещение неполной и (или) недостоверной информации в проектных декларациях;

Следует отметить, что основными причинами нарушений обязательных требований являются:

1) отсутствие информированности и заинтересованности застройщика исполнять требования законодательства в области долевого строительства, а также отсутствие правовой грамотности застройщика;

2) проблемы технического характера (в части невозможности размещения информации в единой информационной системе жилищного строительства).

При выборе вида наказания и меры ответственности за совершение административного правонарушения должностные лица Департамента руководствовались положениями КоАП РФ), при которых учитывались смягчающие и отягчающие административную ответственность обстоятельства, а также возможность замены административного штрафа предупреждением.

В 2025 году застройщикам было направлено 38 Уведомлений о недопущении нарушений.

Раздел III. Анализ текущего состояния осуществления контроля за долевым строительством, контроля за ЖСК. Описание текущего развития профилактической деятельности Департамента в сфере долевого строительства, в сфере контроля за ЖСК. Характеристика проблем, на решение которых направлена программа профилактики.

В КБР в соответствии с обязательными требованиями Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в ЕИСЖС зарегистрированы 31 застройщика, осуществляющих строительство

68 многоквартирных домов с привлечением денежных средств граждан по договорам участия в долевом строительстве (реестр застройщиков осуществляющих деятельность в соответствии с федеральным законом размещается на официальном сайте Минстроя КБР), общей площадью 1272500, 50 кв.м.

Согласно ч. 2.1 ст.1 Федерального закона № 214 - ФЗ, запрещается привлечение денежных средств для строительства и реализации квартир гражданам в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которые на момент привлечения денежных средств граждан для строительства не введены в эксплуатацию.

По состоянию на 01.12.2025 г. на территории КБР отсутствуют жилищно - строительные кооперативы, осуществляющие деятельность, связанную с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирного дома.

В случае выявления нарушений, не входящих в предмет ведения Департамента регионального государственного строительного надзора, материалы и информация на постоянной основе направляются в правоохранительные органы, для рассмотрения по существу.

Риск-ориентированный подход при организации и осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не применяется.

По результатам проведенного анализа ежеквартальной отчетности за 3 квартал 2025 г. представленной застройщиками в контролирующий орган 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 своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства» на предмет ее соответствия требованиям Федерального Закона № 214-ФЗ не выявлены нарушения по полноте представленных сведений, их соответствия ежеквартальной отчетности и по заполнению проектной декларации.

Проведены мероприятия по контролю без взаимодействия с 15 контролируемыми лицами. Общая площадь 85234,4 кв.м., заключенных ДДУ-1570 на сумму 5605,3 млн.руб.

IV. Информация о проведенных профилактических мероприятиях и результатах их проведения

В целях предупреждения нарушений в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории

КБР, Департаментом осуществлялись профилактические мероприятия, в соответствии с программой профилактики на 2022-2024 годы:

1) на официальном сайте Минстроя КБР в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (далее – сеть Интернет) актуализирован и размещен в разделе «Контрольно-надзорная деятельность»-«долевое строительство», перечень правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при осуществлении государственного контроля (надзора);

2) на официальном сайте Минстроя КБР в сети Интернет в разделе «Контрольно-надзорная деятельность» - «долевое строительство» подготовлены и размещены разъяснительные материалы, информационные письма, руководства по вопросам соблюдения обязательных требований;

3) на официальном сайте Минстроя КБР в сети Интернет в разделе «Контрольно-надзорная деятельность» - «долевое строительство» подготовлены и размещены комментарии об изменениях, вносимых в действующие нормативные правовые акты в области долевого строительства;

4) на официальном сайте Минстроя КБР в сети Интернет в разделе «Контрольно-надзорная деятельность» - «долевое строительство» в сети Интернет сформирован и размещен перечень типичных нарушений обязательных требований, установленных правовыми актами в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, выявленных в результате анализа и обобщения правоприменительной практики контрольной (надзорной) деятельности.

В соответствии со статьями 49, 50, 52 Федерального закона № 248-ФЗ в 2025 году проведено 1395 профилактических мероприятий, а именно:

- проведено 333 консультирования, в том числе 171 консультирование по вопросам соблюдения застройщиками требований в части информационной открытости, а также требований к размещению и заполнению проектных деклараций при осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства; 162 консультирования по вопросам формирования и направления в контролирующий орган отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

- проведен 1 профилактический визит, в формате ВКС.

Проводимые Департаментом профилактические мероприятия дают положительные результаты. Имеет место тенденция к снижению нарушений законодательства в области долевого строительства.

V. Предложения об актуализации обязательных требований и необходимости внесения изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре)

Актуализация обязательных требований, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ не требуется. Предложения по внесению изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре) не имеется, так как проведение контрольных (надзорных) мероприятия в 2025 году осуществлялось в соответствии с требованиями Федерального закона № 248-ФЗ.

Раздел IV. План мероприятий по профилактике нарушений на 2026 год

№ п/п	Наименование проводимого мероприятия	Ответственный исполнитель	Срок исполнения
1	Размещение на официальном сайте Министра КБР в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» minstroy@kbr.ru (далее – официальный сайт) перечня нормативных правовых актов или их частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом надзора за соблюдением законодательства в области долевого строительства, с текстами (ссылками на тексты) соответствующих нормативных правовых актов	Отдел инспекционной работы и надзора за долевым строительством	по мере внесения изменений в нормативные правовые акты
2	консультирование по телефону	Отдел инспекционной работы и надзора за долевым строительством	в течение года
3	проведение разъяснительной работы в средствах массовой информации	Отдел инспекционной работы и надзора за долевым строительством	в течение года
4	проведение разъяснительной работы во время проведения проверок	Отдел инспекционной работы и надзора за долевым строительством	в течение года
5	В случае изменения обязательных требований подготовка и размещение на официальном сайте управления	Отдел инспекционной работы и надзора за долевым строительством	по мере внесения изменений в

	новых нормативных правовых актов, устанавливающих обязательные требования, внесенных изменений в действующие акты, сроков и порядка вступления их в действие		нормативные правовые акты
6	Обобщение практики осуществления надзора за соблюдением законодательства в области долевого строительства с размещением обзора на официальном сайте Минстроя КБР	Отдел инспекционной работы и надзора за долевым строительством	в течение года
7	Выдача предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований в соответствии со ст. 49 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214 - ФЗ (ред. от 02.07.2012 г.) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».	Отдел инспекционной работы и надзора за долевым строительством	в течение года в случае выявления нарушений
8	Организация и проведение мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями в соответствии с ч. 3 ст. 56, ч. 2 ст. 57 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214 - ФЗ (ред. от 02.07.2012 г.) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».	Отдел инспекционной работы и надзора за долевым строительством	в течении года, ежеквартально

Раздел VI. Показатели результативности и эффективности программы профилактики.

Оценка эффективности Программы профилактики

Оценка эффективности Программы профилактики будет проведена по итогам работы департамента за год.

Показатели эффективности:

1. Снижение количества выявленных при проведении контрольно-надзорных мероприятий нарушений обязательных требований. Показатель рассчитывается как соотношение количества выявленных нарушений

обязательных требований, к количеству проведенных контрольно-надзорных мероприятий.

2. Недопущение проведения профилактических мероприятий, результаты которых будут признаны недействительными. Показатель рассчитывается как отношение количества проведенных профилактических мероприятий, результаты которых не оспаривались, к количеству проведенных мероприятий.

3. Снижение доли административного воздействия при проведении профилактических мероприятий. Показатель рассчитывается как отношение количества проверок, при которых не применялись меры административного наказания, к общему количеству проведенных проверок.

Ожидаемый результат от реализации Программы профилактики:

- снижение количества подконтрольных субъектов, допустивших нарушения обязательных требований;
- уменьшение административной нагрузки на подконтрольные субъекты;
- сокращение количества выявленных нарушений обязательных требований, при осуществлении государственного надзора;
- увеличение количества подконтрольных субъектов, исполнивших предостережения о недопустимости нарушений обязательных требований, установленных муниципальными правовыми актами;
- увеличение количества проведенных профилактических мероприятий (публикации в СМИ, в интернет-изданиях, выступления на радио, телевидении, участие в форумах, совещаниях с поднадзорными субъектами, бизнес-сообществами, публичные мероприятия, консультации);
- снижение количества проверок в отношении подконтрольных субъектов.

Методика оценки эффективности Программы профилактики направлена на предупреждение нарушений обязательных требований, соблюдение которых оценивается департаментом при проведении контрольно-надзорных мероприятий.

Показателями результативности и эффективности Программы профилактики являются:

- 1) Количество выданных предостережений в отчетном году к количеству выданных предостережений в предыдущем году (в%).
- 2) Количество профилактических визитов в отчетном году к количеству профилактических визитов в предыдущем году (в%).
- 3) Доля контролируемых лиц, в отношении которых были проведены профилактические мероприятия, такие как выдача предостережения, профилактический визит, к общему количеству контролируемых лиц в (в%).