



СЛУЖБА СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

«16» декабря 2021 г.

№ 44

Об утверждении Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2022 год при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Астраханской области.

В соответствии со 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» ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемую Программу профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2022 год при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Астраханской области (далее - программа профилактики).

2. Ответственным исполнителям профилактических мероприятий обеспечить реализацию программы профилактики.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на Аль-Джахед Наталью Николаевну, начальника инспекции государственного контроля и надзора в области долевого строительства.

Руководитель службы

Ю.В. Сомов

**Программа профилактики
рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям
на 2022 год при осуществлении регионального государственного кон-
троля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных до-
мов и (или) иных объектов недвижимости на территории
Астраханской области**

1. Основания для разработки программы.

Настоящая Программа 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 Астраханской области.

Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям по региональному государственному строительному надзору службы строительного надзора Астраханской области на 2022 год (далее - Программа), разработана в соответствии:

- со ст. 44 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Закон № 248-ФЗ);

- с 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»;

Региональный государственный контроль (надзор) осуществляется службой строительного надзора Астраханской области (далее - Служба; контролирующий орган).

**2. Анализ текущего состояния осуществления вида контроля, описание
текущего развития профилактической деятельности контрольного (над-
зорного) органа, характеристика проблем, на решение которых направ-
лена программа профилактики**

На территории Астраханской области по состоянию на 30 сентября 2021 года 17 застройщиков осуществляют деятельность, связанную с привле-

чением денежных средств участников долевого строительства. Указанными застройщиками осуществляется долевое строительство 27 многоквартирных жилых домов. Общая площадь объектов 319 324 кв.м.

При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Астраханской области (далее - региональный государственный контроль (надзор)) контролирующий орган вправе:

- проводить контрольные (надзорные) мероприятия такие как внеплановая документарная проверка (далее – документарная проверка), наблюдение за соблюдением обязательных требований (без взаимодействия с контролируемым лицом);

- выдавать предписание об устранении выявленных нарушений обязательных требований, выявленных в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности) и привлекать к административной ответственности;

- обращаться в суд с заявлением о приостановлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, в случаях, предусмотренных 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).

При этом Служба не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность застройщиков.

В соответствии с пунктом 3 статьи 23.5 Федерального закона № 214-ФЗ и пунктом 3 статьи 123.3 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ, при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся.

В целях принятия мер, направленных на предотвращение появления «обманутых» дольщиков, при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) с января 2021 г. по 30 сентября 2021г. проведено 8 документарных проверок, 85 контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемыми лицами. По результатам проведенных контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемыми лицами:

- вынесено 8 предостережений;

- возбуждены 17 административных дел о нарушении требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- рассмотрено 17 административных дел о нарушении требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов

и (или) иных объектов недвижимости (в том числе рассмотрено 1 административное дело, возбужденное в 4 квартале 2020 г.);

- вынесены 5 постановлений о привлечении к административной ответственности юридических лиц (по ч. 4 ст. 19.5 КоАП РФ - 1 постановление, по ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ - 3 постановления, по ч. 1 ст. 13.19.3 КоАП РФ – 1 постановление).

По результатам документарных проверок выявлено 6 нарушений;

За период с января по 30 сентября 2021 года в Службу поступило 5 заявлений о выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленными частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ. Службой выдано 5 заключений о соответствии застройщика.

За истекший период 2021 Службой не использовалось право на обращение в арбитражный суд с заявлением о приостановлении деятельности застройщика в связи с отсутствием оснований, предусмотренных частью 15 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ.

Типичными нарушениями, выявленными в ходе проведения контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с юридическими лицами при осуществлении регионального государственного контроля (надзора), являлись нарушения в части информационной открытости в единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС) по раскрытию застройщиком информации:

- нарушение сроков опубликования и (или) размещения проектной декларации, либо вносимых в нее изменений;

- нарушение порядка, сроков и (или) периодичности размещения информации;

- размещение информации не в полном объеме.

Основными причинами нарушений обязательных требований являются:

- частое изменение законодательства в сфере долевого строительства;

- отсутствие заинтересованности контролируемых лиц (застройщиков) исполнять вносимые в законодательство о долевом строительстве требования и отсутствие правовой грамотности лиц, участвующих в долевом строительстве;

- проблемы технического характера (в части размещения информации);

Основные рекомендации контролируемым лицам (застройщикам) по проведению мероприятий, направленных на устранении условий и причин совершения массовых нарушений обязательных требований:

1) изучить требования основных нормативно-правовых актов в области долевого строительства;

2) ознакомление с результатами проведения проверок;

3) своевременное ознакомление с изменениями законодательства.

3. Цели и задачи реализации программы профилактики

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

- 1) стимулирование добросовестного соблюдения обязательных требований всеми контролируруемыми лицами;
- 2) устранение условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям;
- 3) создание условий для доведения обязательных требований до контролируемых лиц, повышение информированности о способах их соблюдения.

4. Перечень профилактических мероприятий, сроки (периодичность) их проведения

При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) Служба проводит следующие профилактические мероприятия:

- информирование;
- обобщение правоприменительной практики;
- объявление предостережения;
- консультирование;
- профилактический визит.

1. Информирование осуществляется посредством размещения сведений, предусмотренных Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», на официальном сайте Службы в сети «Интернет», в средствах массовой информации.

Службой обеспечивается размещение и поддержание в актуальном состоянии на своем официальном сайте в сети «Интернет»:

- текстов нормативных правовых актов, регулирующих осуществление регионального государственного контроля (надзора);
- сведений об изменениях, внесенных в нормативные правовые акты, регулирующие осуществление регионального государственного контроля (надзора), о сроках и порядке их вступления в силу;
- перечней нормативных правовых актов с указанием структурных единиц этих актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом контроля, а также информацию о мерах ответственности, применяемых при нарушении обязательных требований, с текстами в действующей редакции;
- руководства по соблюдению обязательных требований;
- перечней индикаторов риска нарушения обязательных требований;
- критерии отнесения деятельности контролируемых лиц к определенным категориям риска;
- программы профилактики рисков причинения вреда;

- исчерпывающего перечня сведений, которые могут запрашиваться Службой у контролируемого лица;
- сведений о способах получения консультаций;
- сведений о порядке досудебного обжалования решений контрольного (надзорного) органа, действий (бездействия) его должностных лиц;
- доклада, содержащие результаты обобщения правоприменительной практики Службы;
- доклада о региональном государственном контроле (надзоре);
- иные сведения, предусмотренные нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами и (или) программами профилактики рисков причинения вреда.

2. Служба обеспечивает ежегодное обобщение правоприменительной практики осуществления регионального государственного контроля (надзора).

По итогам обобщения правоприменительной практики Служба ежегодно осуществляет подготовку доклада, содержащего результаты обобщения правоприменительной практики Службы (далее - доклад о правоприменительной практике), проводит публичное обсуждение проекта доклада о правоприменительной практике в срок не позднее 30 ноября текущего года.

3. При наличии у Службы сведений о готовящихся нарушениях или о признаках нарушений обязательных требований, содержащихся в поступивших обращениях и заявлениях (за исключением обращений и заявлений, авторство которых не подтверждено), 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, контрольный (надзорный) орган объявляет контролируемому лицу предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований и предлагает принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований.

4. Консультирование (дача разъяснений по вопросам, связанным с организацией и осуществлением регионального государственного контроля (надзора)) осуществляется Службой по обращениям контролируемых лиц и их представителей при личном обращении, посредством телефонной связи, электронной почты, видео – конференц - связи, при получении письменного запроса – в письменной форме в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о рассмотрении обращений граждан, а также в ходе проведения профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия.

5. Профилактический визит проводится должностным лицом Службы в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица либо путем использования видео - конференц - связи (при наличии технической возможности Службы и контролируемого лица). В ходе профилактического визита контролируемое лицо информируется об

обязательных требованиях, их соответствии критериям риска, основаниях и о рекомендуемых способах снижения категории риска, а также о видах, содержании и об интенсивности контрольных (надзорных) мероприятий, проводимых в отношении объекта контроля (надзора) исходя из его отнесения к соответствующей категории риска. Разъяснения, полученные контролируемым лицом в ходе профилактического визита, носят рекомендательный характер.

Профилактические визиты могут проводиться в отношении объектов контроля (надзора) всех категорий риска по согласованию с контролируемыми лицами.

Проведение профилактических визитов обязательно в отношении объектов контроля (надзора), отнесенных к категориям среднего риска, осуществляется в случае нарушения срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве на срок от 6 до 12 месяцев.

Срок проведения профилактического визита не может превышать один рабочий день.

Профилактический визит проводится не более чем через 30 рабочих дней со дня нарушения срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве более чем на 6 месяцев.

5. Показатели результативности и эффективности программы профилактики.

Показателями результативности и эффективности программы профилактики являются:

1) Количество проведенных профилактических мероприятий в отчетном году к количеству проведенных профилактических мероприятий в предыдущем году (%).

Базовый период 2021 года - 100%. В 2022 году показатель должен соответствовать показателю базового периода.

2) Доля контролируемых лиц, в отношении которых были проведены профилактические мероприятия, к общему количеству контролируемых лиц (%).

В 2022 году показатель должен соответствовать показателю базового периода.