

Правительство Ростовской области
Региональная служба государственного строительного надзора
Ростовской области
(Региональная служба ГСН РО)

пр. Буденновский, 17, г. Ростов-на-Дону, 344002,
e-mail: rsgsnro@donland.ru, <https://stroynadzor.donland.ru>, тел: 269-80-01, факс: 269-79-66

ПРИКАЗ

« 19 » 12 2022 г.

г. Ростов-на-Дону

№ 38/01/140

Об утверждении Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям по региональному государственному контролю (надзору) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ростовской области на 2023 год

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», с учетом результатов общественного обсуждения проекта Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям по региональному государственному контролю (надзору) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ростовской области на 2023 год

П Р И К А З Ы В А Ю:

1. Утвердить Программу профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям по региональному государственному контролю (надзору) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ростовской области на 2023 год (далее – Программа) согласно приложению.

2. Лицам, ответственным за реализацию мероприятий Программы, указанным в приложении к настоящему приказу, обеспечить их выполнение в установленные сроки.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

И.о. руководителя
Региональной службы
государственного
строительного надзора
Ростовской области



Я.В. Кулик

38/01/115   

Приложение
к приказу Региональной
службы ГСН РО
« 19 » 12 2022г. № 38/01/140

ПРОГРАММА

профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям по региональному государственному контролю (надзору) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ростовской области на 2023 год

Раздел 1. Паспорт программы

Правовое основание разработки программы	Статья 44 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации». постановление Правительства Российской Федерации РФ от 25.06.2021 № 990 «Об утверждении Правил разработки и утверждения контрольными (надзорными) органами программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям»
Исполнитель программы	Региональная служба государственного строительного надзора Ростовской области
Цели программы	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.
Задачи программы	1. Повышение информированности контролируемых лиц об обязательных требованиях законодательства. 2. Формирование единого понимания и применения обязательных требований. 3. Совершенствование системы профилактики нарушений обязательных требований.

Ожидаемые конечные результаты	1. Снижение рисков причинения вреда охраняемым законом ценностям. 2. Уменьшение количества нарушений обязательных требований, допускаемых контролируруемыми лицами, повышение информированности о способах их соблюдения.
-------------------------------	--

Раздел 1. Анализ текущего состояния регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ростовской области, описание текущего уровня развития профилактической деятельности, характеристика проблем, на решение которых направлена программа профилактики рисков причинения вреда

Предметом регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ростовской области (далее – контроль в области долевого строительства) является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – контролируемые лица), 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).

Объектом контроля в области долевого строительства является деятельность, действия (бездействие) контролируемых лиц, в рамках которой должны соблюдаться обязательные требования, в том числе предъявляемые к контролируемым лицам, осуществляющим деятельность, действие (бездействие).

По состоянию на 30.09.2022 на территории Ростовской области 141 застройщик осуществлял строительство 274 многоквартирных домов.

При проведении контрольных (надзорных) мероприятий по контролю за соблюдением застройщиками требований, установленных статьей 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ осуществлено 216 наблюдений за соблюдением застройщиком обязательных требований в части размещения информации на сайте единой информационной системы жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф>, по результатам которых выдано 120 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

При проведении контрольных (надзорных) мероприятий проведен анализ 298 отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, по

результатам которых выдано 86 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

В рамках мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований контролируемым лицам объявлено 206 предостережений, проведено 29 профилактических визита в связи с началом осуществления контролирующим лицом деятельности и 12 в связи с отнесением объекта строительства контролирующего лица к категории высокого риска, 74 консультирования застройщиков в части соблюдения требований действующего законодательства.

Результаты по основным показателям деятельности, их анализ, причины допущенных нарушений, а также предложения по результатам регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов, в том числе в части совершенствования нормативного правового регулирования ежегодно обобщаются в обзоре правоприменительной практики соблюдения обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и размещаются на официальном сайте Региональной службы ГСН РО (далее – Региональная служба) в разделе профилактика <https://stroynadzor.donland.ru/activity/6793/>.

17 октября 2022 года проведены публичные обсуждения результатов правоприменительной практики по региональному государственному контролю (надзору) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ростовской области в 2022 году. Материалы докладов и видео - запись публичных обсуждений размещены на официальном сайте Региональной службы в разделе «Профилактика нарушений обязательных требований». В рамках обсуждения результатов правоприменительной практики рассмотрены вопросы осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ростовской области, профилактика нарушений, а также новеллы Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В целях обеспечения общественного обсуждения проект Программы профилактики размещен 30.09.2022 на официальном сайте Региональной службы ГСН РО.

В период общественного обсуждения проекта Программы профилактики с 01.10.2022 до 01.11.2022 предложений и замечаний не поступило.

Проект программы профилактики направлен в общественный совет при Региональной службе ГСН РО (далее – общественный совет) в целях его обсуждения. Протоколом от 01.12.2022 №2 общественного совета Проект программы профилактики утвержден без замечаний.

В 2022 году в ходе осуществления надзорных полномочий ежеквартально проводился анализ типовых нарушений обязательных требований, допускаемых застройщиками при привлечении денежных средств участников долевого

строительства на территории Ростовской области, с размещением информации на официальном сайте Региональной службы.

На основе анализа типовых нарушений, разработано и размещено на официальном сайте Региональной службы руководство по соблюдению обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Проведенный анализ нарушений, выявленных в деятельности застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, показал, что типовыми нарушениями обязательных требований являются:

- непредставление отчетности либо представление отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, с нарушением установленных законодательством сроков (п. 6 ч. 6 ст. 23 Федерального закона № 214-ФЗ);

- использование денежных средств участников долевого строительства на цели, не предусмотренные законодательством (ч. 1 ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ);

- не направление в установленный законодательством срок участникам долевого строительства уведомления о невозможности завершения строительства многоквартирного дома в предусмотренный договором срок (ч. 3 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ);

- необеспечение свободного доступа к информации, предусмотренной ст. 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ, в единой информационной системе жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф>;

- невнесение изменений в проектную декларацию (ч. 4, 4.1, 5 ст. 19 Федерального закона № 214-ФЗ);

- непредставление сведений и (или) документов, которые необходимы для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства и перечень которых устанавливается контролирующим органом, а равно представление таких сведений и (или) документов не в полном объеме или недостоверных сведений (п. 4 ч. 6 ст. 23 Федерального закона № 214-ФЗ);

- нарушение прав граждан-участников долевого строительства в части включения в договоры участия в долевом строительстве и проектов договоров, размещенных в ЕИСЖС по адресу: <https://наш.дом.рф>, условий, противоречащих действующему законодательству.

Основные профилактические меры, которые были приняты Региональной службой в 2022 году:

- выдано 37 предостережений о необходимости принятия мер по размещению в ЕИСЖС (<https://дом.рф/>) информации, предусмотренной ч. 2 ст. 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ, постановлением Правительства РФ от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства» с учетом указанных положений законодательства РФ;

-выдано 86 предостережений о необходимости принятия мер по представлению информации, указанной в п. 6 ч. 6 ст. 23, ч. 4 статьи 23.3, ч. 2 статьи 23.4 Федерального закона № 214-ФЗ (ежеквартальной отчетности, исполнение примерных графиков реализации проектов строительства, своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства, а также промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность);

- выдано 13 предостережений о необходимости принятия мер по передаче застройщиком объекта долевого строительства участникам долевого строительства в установленный договором срок;

- выдано 45 предостережений о необходимости принятия мер при внесении изменений в проектную документацию;

- выдано 1 предостережение о необходимости принятия мер по устранению нарушений Федерального закона № 214-ФЗ в части привлечения денежных средств участников долевого строительства;

- выдано 24 предостережения о необходимости принятия мер в части приведения условий договоров участия в долевом строительстве и проектов договоров, размещенных в ЕИСЖС по адресу: <https://наш.дом.рф>, в соответствие с действующим законодательством.

Предостережения разрабатываются и объявляются контролируемым лицам на основе поступившей информации и/или анализа типовых нарушений в целях их недопущения.

В 2023-2024 годах работа по анализу типовых нарушений и направлению предостережений будет продолжена.

Раздел 2. Цели и задачи реализации программы профилактики при осуществлении контроля в области долевого строительства

Основные цели:

1. Стимулирование добросовестного соблюдения обязательных требований всеми контролируемыми 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. Предотвращение риска причинения вреда и снижения уровня ущерба вследствие нарушений обязательных требований.

5. Повышение прозрачности осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов.

6. Формирование моделей социально ответственного, добросовестного правового поведения контролируемых лиц.

Для достижения поставленных целей необходимо решить следующие основные задачи:

1. Выявление факторов риска причинения вреда охраняемым законом ценностям, причин и условий, способствующих нарушению обязательных требований, определение способов устранения или снижения рисков и их реализации.

2. Поддержание в актуальном состоянии на официальном сайте Региональной службы обязательных требований, оценка соблюдения которых является предметом регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов, с целью своевременного информирования контролируемых лиц о текущих изменениях.

3. Формирование и внедрение новых средств и методов взаимодействия с контролируемыми лицами.

4. Повышение уровня правовой грамотности контролируемых лиц и формирование единого понимания и применения установленных требований.

Проведенный анализ показал, что основными причинами, факторами и условиями, способствующими нарушению обязательных требований законодательства в области долевого строительства поднадзорными субъектами, являются:

- недостаточно сформированное понимание принципа презумпции добросовестности и степени ответственности при осуществлении привлечения денежных средств участников долевого строительства, которое не соответствует требованиям законодательства в области долевого строительства;

- низкая квалификация лиц, осуществляющих деятельность по привлечению денежных средств участников долевого строительства;

- необходимость дополнительного информирования поднадзорных субъектов по вопросам соблюдения обязательных требований при осуществлении привлечения денежных средств участников долевого строительства;

- необходимость доработки системы обратной связи с поднадзорными субъектами по вопросам применения обязательных требований, в том числе с использованием современных информационно-телекоммуникационных технологий.

Раздел 3. Показатели результативности и эффективности программы профилактики при осуществлении контроля в области долевого строительства

Программа профилактических мероприятий направлена на предупреждение нарушений обязательных требований, устранение причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований, соблюдение которых оценивается при осуществлении контроля в области долевого строительства. К

наиболее эффективным мерам можно отнести объявление предостережений.

Показателем эффективности и результативности программы профилактики при осуществлении контроля в области долевого строительства является снижение количества нарушений обязательных требований контролирующими лицами.

Механизмом оценки эффективности и результативности профилактических мероприятий является увеличение количества и качества профилактических мероприятий и, как следствие, снижение количества нарушений обязательных требований.

Основным показателем работы Региональной службы, в том числе с учетом влияния профилактических мероприятий, является достижение общественно значимых результатов: минимизация вреда охраняемым законом ценностям.

Раздел 4. Определение ресурсного обеспечения.

Перечень уполномоченных лиц, ответственных за организацию и проведение профилактических мероприятий.

Ответственный за реализацию Программы, должностное лицо, уполномоченное на выдачу предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований	И.о. руководителя Кулик Ярослав Владимирович тел. 8 (863) 269-79-23
Должностные лица, участвующие в реализации Программы	Начальники надзорных отделов, главные и ведущие специалисты по осуществлению контроля в области долевого строительства
Должностные лица, обеспечивающие реализацию Программы в рамках осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	Начальник отдела по контролю за организационно-правовым порядком долевого строительства – Орлов Александр Павлович 8 (863) 269-79-25 Заведующий сектором по контролю за целевым использованием застройщиками денежных средств – Баштовой Дмитрий Юрьевич 8 (863) 269-79-72

Официальный сайт Региональной службы - <https://stroynadzor.donland.ru/>

Раздел 5. Перечень профилактических мероприятий на 2023 год, сроки (периодичность) их проведения

№ п/п	Наименование мероприятия	Срок исполнения	Исполнители	Ожидаемый результат
1	Информирование. Размещение и актуализация информации (документов), обязательной для размещения на официальном сайте на официальном сайте Региональной службы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт): - текстов нормативных правовых актов, регулирующих осуществление контроля в области долевого строительства; - сведений об изменениях, внесенных в нормативные правовые акты, регулирующих осуществление контроля в области долевого строительства, о сроках и порядке их вступления в силу; - перечня нормативных правовых актов с указанием структурных единиц этих актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом контроля в области долевого строительства, а также информация о мерах ответственности, применяемых при нарушении обязательных требований, с текстами в действующей редакции; - руководств по соблюдению обязательных требований, разработанных и утвержденных в соответствии с Федеральным законом «Об обязательных требованиях в Российской Федерации»; - перечня индикаторов риска нарушения обязательных требований; - программы профилактики рисков причинения вреда	с 01.01.2023 по 31.12.2023 по мере необходимости	Уполномоченные должностные лица ОКОПДС, Уполномоченные должностные лица сектора правовой работы Заместитель руководителя	Повышение информированности контролируемых лиц о действующих обязательных требованиях

	(ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении контроля в области долевого строительства; - исчерпывающего перечня сведений, которые могут запрашиваться Региональной службой у контролируемого лица; - докладов, содержащих результаты обобщения правоприменительной практики; - доклад о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости; - сведений о способах получения консультаций по вопросам соблюдения обязательных требований; - сведения о порядке досудебного обжалования решений Региональной службы, действий (бездействия) ее должностных лиц.				
2	Обобщение правоприменительной практики				
2.1	Разработка проекта ежегодного Доклада по обобщению правоприменительной практики	с 10.01.2023 по 31.01.2023	Уполномоченные должностные лица ОКОПДС Уполномоченные должностные лица сектора правовой работы	Повышение информированности контролируемых лиц	
2.2	Обеспечение общественного обсуждения проекта Доклада по обобщению правоприменительной практики	01.02.2023 по 28.02.2023	Уполномоченные должностные лица ОКОПДС	Повышение информированности контролируемых лиц	
2.3	Утверждение Доклада по обобщению правоприменительной практики и размещение его на официальном сайте	до 15.03.2023	Руководитель Региональной службы государственного строительного надзора Ростовской	Повышение информированности контролируемых лиц	

			области Уполномоченные должностные лица ОКОПДС	
3	Объявление предостережений о недопустимости нарушений обязательных требований. Учет объявленных предостережений в ведомственной информационной системе	В случае у наличия у Региональной службы сведений о готовящихся нарушениях обязательных требований или признаков 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	Должностные лица, уполномоченные на объявление предостережений, Уполномоченные должностные лица ОКОПДС	Предотвращение нарушений обязательных требований

	ценностям		Повышение информированности контролируемых лиц
4	Консультирование. Устное и письменное консультирование контролируемых лиц и их представителей по следующим вопросам: порядка осуществления контроля в области долевого строительства; -профилактики рисков нарушения обязательных требований; -соблюдения обязательных требований; -порядка осуществления контроля в области долевого строительства; -порядка обжалования решений Региональной службы, действий (бездействия) ее должностных лиц. Устное консультирование осуществляется должностными лицами Региональной службы по телефону, посредством видео-конференц-связи, на личном приеме либо в ходе проведения профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия. Устное консультирование на личном приеме осуществляется по предварительной записи. Время консультирования одного лица не должно превышать 15 минут. По итогам консультирования информация в письменной форме контролируемым лицам и их представителям не предоставляется. Письменное консультирование осуществляется в случае поступления обращений контролируемых лиц и их представителей в письменной форме или форме электронного документа. В случае поступления пяти и более однотипных обращений контролируемых лиц и их представителей консультирование по таким обращениям осуществляется посредством размещения на официальном сайте	По мере поступления обращений от контролируемых лиц и проведения консультаций	Должностные лица, уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора, Уполномоченные должностные лица ОКОПДС, Уполномоченные должностные лица сектора правовой работы

	письменных разъяснений, подписанных уполномоченным должностным лицом Региональной службы.				
5	Проведение профилактических визитов				
5.1	Осуществление обязательных профилактических визитов в отношении контролируемых лиц, относящихся к категории высокого риска, а также приступающих к осуществлению деятельности по привлечению денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	Не позднее одного года с момента начала такой деятельности	Должностные лица, уполномоченные на осуществление контроля в области долевого строительства	Предотвращение нарушений обязательных требований	
5.2	Проведение профилактических визитов, в том числе по инициативе контролируемых лиц	По мере необходимости и при поступлении обращений от контролируемых лиц	Должностные лица, уполномоченные на осуществление контроля в области долевого строительства	Предотвращение нарушений обязательных требований	

Условные обозначения: ОКОППДС – отдел по контролю за организационно-правовым порядком долевого строительства.