АДМИНИСТРАЦИЯ КУРСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ СТРОИТЕЛЬСТВА КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

«19» ноября 2021 года № 358-осн

г. Курск

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

В соответствии со статьей 44 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», в целях реализации постановления 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 г. при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курской области (далее – Программа), согласно приложению.

2. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя председателя комитета строительства Курской области Н.И. Гудова.

3. Настоящий приказ вступает в силу с 01.01.2022.

Председатель комитета Р.Ю. Денисов

Приложение к приказу
комитета строительства
Курской области
от 29 ноября 2021 года № 258-осн

Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2022 г. при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курской области

Программа профилактических мероприятий направлена на предупреждение рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости 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» и принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

Профилактика рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям проводится в рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Цели и задачи проведения профилактической работы

Целями профилактической работы являются:

- стимулирование добросовестного соблюдения контролируемыми лицами 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 – обязательные требования);
- устранения условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований;
- предотвращение рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям;
- создание условий для доведения обязательных требований до контролируемых лиц.

Задачами профилактической работы являются:

- выявление причин, факторов и условий, способствующих причинению вреда охраняемым законом ценностям и нарушению обязательных требований, определение способов устранения или снижения рисков их возникновения;

- разработка механизмов эффективного, законопослушного поведения подконтрольных субъектов и повышение уровня их правовой грамотности;

- устранение причин, факторов и условий, способствующих возможному причинению вреда охраняемым законом ценностям и нарушению обязательных требований;

- создание системы консультирования подконтрольных субъектов, в том числе с использованием современных информационно-телекоммуникационных технологий;

- установление и оценка зависимости видов, форм и интенсивности профилактических мероприятий от особенностей конкретных подконтрольных субъектов и присвоенного им уровня риска, проведение профилактических мероприятий с учетом данных факторов;

- определение перечня видов данных, необходимых для организации профилактической работы;

другие задачи в зависимости от выявленных проблем безопасности регулируемой сферы и текущего состояния профилактической работы.

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

На территории Курской области по состоянию на 1 октября 2021 года 13 застройщиков осуществляют деятельность, связанную с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Указанными застройщиками осуществляется строительство 22 многоквартирных жилых домов. Общая площадь объектов 337 265 кв.м.

При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курской 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 комитет не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность застройщиков.

В соответствии с пунктом 3 статьи 23.5 Федерального закона № 214-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 01.01.2021 г. по 01.10.2021г. проведено 60 контрольных (надзорных) мероприятия без взаимодействия с контролируемыми лицами. По результатам проведенных контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемыми лицами:

- 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;

- вынесены 17 постановлений о привлечении к административной ответственности юридических лиц (по ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ - 10 постановлений, по ч. 1 ст. 13.19.3 КоАП РФ – 2 постановления, по ч. 1 ст. 20.25 – 5 постановления).

С 1 января 2017 года комитет оказывал государственную услугу по выдаче застройщикам 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. За период с 1 января по 28 июня 2021 года в комитет поступило 5 проектных деклараций. Комитетом выдано 3 заключения о соответствии застройщика, принято 2 решения об отказе в выдаче заключения о соответствии.

В связи с тем, что часть 5 статьи 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ утратила силу, с 28.06.2021 заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ комитетом не выдаются.

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:

- размещение застройщиком в ЕИСЖС проектной деклараций, содержащей неполную и (или) недостоверную информацию;

- 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:

- 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) своевременное ознакомление с изменениями законодательства.

Перечень профилактических мероприятий, сроки (периодичность) их проведения

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

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

№ п/п	Наименование проводимого мероприятия	Ответственный исполнитель	Срок исполнения
1	Информирование контролируемых лиц посредством размещения сведений, предусмотренных Федеральным законом № 248-ФЗ, на официальном сайте Администрации Курской области в сети «Интернет», в средствах массовой информации.	Начальник отдела государственного контроля (надзора) в области долевого строительства комитета строительства Курской области	В течение года
2	Обобщение правоприменительной практики осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	Начальник отдела государственного контроля (надзора) в области долевого строительства комитета строительства Курской области	Один раз в год не позднее 15 марта года, следующего за отчетным годом
3	Направление юридическим лицам предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований законодательства в области долевого	Начальник отдела государственного контроля (надзора) в области долевого	В течение года при наличии оснований

	строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	строительства комитета строительства Курской области	
4	Консультирование (дача разъяснений по вопросам, связанным с организацией и осуществлением регионального государственного контроля (надзора)) осуществляется комитетом 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	Начальник отдела государственного контроля (надзора) в области долевого строительства комитета строительства Курской области	В течение года
5	Профилактический визит проводится должностным лицом комитета в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица либо путем использования видео-конференц-связи (при наличии технической возможности комитета и контролируемого лица)	Начальник отдела государственного контроля (надзора) в области долевого строительства комитета строительства Курской области	В течение года по согласованию с контролируемыми лицами

Показатели результативности и эффективности программы профилактики

Снижение рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям может быть обеспечено за счет:

информированности контролируемых лиц об обязательных требованиях, о принятых изменениях, о порядке проведения проверок, о правах контролируемых лиц в ходе проверки;

разъяснений по применению обязательных требований, обеспечивающих их однозначное толкование, как контролируемыми лицами, так и контрольным надзорным органом;

объявления предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

Основными показателями эффективности и результативности являются:

№ п/п	Наименование показателя	Величина
1.	Количество проведенных профилактических мероприятий	30
2.	Доля контролируемых лиц, в отношении которых проведены профилактические мероприятия, в общем количестве контролируемых лиц	30 % и более
3.	Доля контролируемых лиц, в отношении которых проводились профилактические мероприятия, допустившие нарушения обязательных требований, в общем количестве контролируемых лиц	менее 20 %