



ДЕПАРТАМЕНТ СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

17.12.2021

№ 155

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

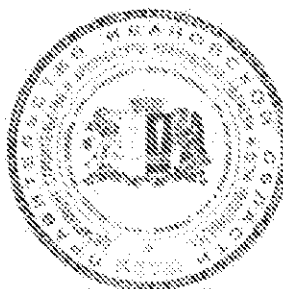
В соответствии со статьей 44 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 25.06.2021 № 990 «Об утверждении Правил разработки и утверждения контрольными (надзорными) органами программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям»

П Р И К А З Ы В А Ю:

1. Утвердить 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.

2. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя начальника Департамента, начальника юридического отдела Департамента.

**Начальник Департамента
строительства и архитектуры
Ивановской области**



А.Ю. Батурин

Приложение
к приказу Департамента
строительства и архитектуры
Ивановской области
от 17.12.2021 № 155

**Программа 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**

Настоящая Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям предусматривает комплекс мероприятий на 2022 год по профилактике нарушений обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ивановской области (далее – программа профилактики, региональный государственный контроль).

Региональный государственный контроль осуществляется Департаментом строительства и архитектуры Ивановской области (далее – Департамент, контролирующий орган).

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

На территории Ивановской области по состоянию на 01 сентября 2021 года 57 застройщиков осуществляют деятельность, связанную с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Указанными застройщиками осуществляется долевое строительство многоквартирных жилых домов, общая площадь которых составляет 649212,39 кв. м.

В соответствии с пунктом 3 статьи 23.5 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) при осуществлении регионального государственного контроля плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся.

За период с января 2021 года по 01 сентября 2021 года в контролирующий орган поступило 5 заявлений о выдаче 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 (далее – заключение о соответствии застройщика). Выдано 5 заключений о соответствии застройщика.

В 2021 году Департаментом 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.

В целях принятия мер, направленных на предотвращение появления «обманутых» дольщиков, при осуществлении регионального государственного контроля с января 2021 года по 01 сентября 2021 года Департаментом:

- проведено 2 внеплановых документарных проверки, в ходе которых нарушений обязательных требований, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, не выявлено;

- проанализирована отчетность застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

- рассмотрено 5 административных дел о нарушении требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

По результатам проведённых мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами (застройщиками) выявлены следующие наиболее часто встречающиеся нарушения:

- неразмещение информации в единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС), предусмотренной законодательством о долевом строительстве;

- размещение информации в ЕИСЖС, предусмотренной законодательством о долевом строительстве, 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:

- изучение требований основных нормативных правовых актов в области долевого строительства;

- своевременное ознакомление с изменениями законодательства.

Цели и задачи реализации программы профилактики

Программа профилактики 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.

Перечень профилактических мероприятий, сроки (периодичность) их проведения

При осуществлении регионального государственного контроля Департаментом проводятся следующие профилактические мероприятия:

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

Информирование контролируемых лиц по вопросам соблюдения обязательных требований осуществляется в порядке, установленном статьей 46 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ).

Департаментом обеспечивается размещение и поддержание в актуальном состоянии на своем официальном сайте в сети «Интернет» информации, предусмотренной частью 3 статьи 46 Федерального закона № 248-ФЗ.

Юридический отдел Департамента является ответственным за осуществление информирования.

Обобщение правоприменительной практики осуществляется Департаментом один раз в год.

По итогам обобщения правоприменительной практики Департамент обеспечивает подготовку доклада, содержащего результаты обобщения правоприменительной практики Департамента (далее - доклад о правоприменительной практике). Начальник юридического отдела Департамента является ответственным за подготовку доклада о правоприменительной практике.

Департамент обеспечивает публичное обсуждение проекта доклада о правоприменительной практике.

Доклад о правоприменительной практике утверждается приказом начальника Департамента и размещается на официальном сайте Департамента в сети «Интернет» не позднее 20 февраля года, следующего за отчетным.

Результаты обобщения правоприменительной практики включаются в ежегодный доклад Департамента о состоянии регионального государственного контроля.

В случае наличия у Департамента сведений о готовящихся нарушениях обязательных 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, Департамент в соответствии со статьей 49 Федерального закона № 248-ФЗ объявляет контролируемому лицу предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований и предлагает ему принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований.

Консультирование контролируемых лиц осуществляют следующие должностные лица Департамента:

- заместитель начальника Департамента;
- начальник юридического отдела Департамента;
- советник юридического отдела Департамента;
- консультант юридического отдела Департамента.

Консультирование осуществляется по телефону, посредством видео-конференц-связи, а также на личном приеме либо в ходе проведения профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия.

Должностные лица Департамента предоставляют консультирование по следующим вопросам:

- организация и осуществление регионального государственного контроля;
- наличие и (или) содержание обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- основания и порядок проведения контрольных (надзорных) мероприятий;
- порядок выполнения обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Департамент осуществляет также консультирование в письменной форме по вопросам, указанным в Положении о региональном государственном контроле, утвержденном постановлением Правительства Ивановской области, в случае получения соответствующего запроса контролируемого лица о предоставлении письменного ответа в порядке и сроки, установленные Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

Профилактический визит проводится Департаментом в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица либо путем использования видео-конференц-связи.

Профилактический визит проводится должностными лицами Департамента, уполномоченными на осуществление регионального государственного контроля.

Департамент обязан предложить проведение профилактического визита контролируемым лицам, приступающим к осуществлению деятельности в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не позднее чем в течение одного года с момента начала такой деятельности.

Контролируемое лицо вправе отказаться от проведения обязательного профилактического визита, уведомив об этом Департамент не позднее чем за три рабочих дня до даты его проведения.

О проведении обязательного профилактического визита контролируемое лицо должно быть уведомлено не позднее чем за пять рабочих дней до даты его проведения в порядке, установленном в Положении о региональном государственном контроле, утвержденном постановлением Правительства Ивановской области.

Обязательные профилактические визиты подлежат проведению во II и IV кварталах 2022 года.

Продолжительность проведения профилактического визита, обязательного профилактического визита составляет один рабочий день.

По результатам проведенного профилактического визита, обязательного профилактического визита уполномоченное на его проведение должностное лицо Департамента составляет отчет и направляет его на утверждение заместителю начальника Департамента.

Ответственным за проведение профилактических визитов является юридический отдел Департамента.

Показатели результативности и эффективности программы профилактики

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

Основными показателями эффективности и результативности программы профилактики являются:

- количество проведенных профилактических мероприятий;
- количество контролируемых лиц, в отношении которых проведены профилактические мероприятия;

- доля контролируемых лиц, в отношении которых были проведены профилактические мероприятия, к общему количеству контролируемых лиц (в процентах);

- доля объектов контроля, на которых проведены профилактические мероприятия, от общего количества поднадзорных объектов (в процентах).