



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

16.12.2024

№ 226-НПА

г. Новосибирск

Об утверждении Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2025 год при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Новосибирской области

В соответствии с Федеральным законом 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», пунктом 1 Положения о министерстве строительства Новосибирской области, утвержденного постановлением Правительства Новосибирской области от 02.10.2014 № 398-п «О министерстве строительства Новосибирской области» **п р и к а з ы в а ю :**

1. Утвердить прилагаемую Программу профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2025 год при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Новосибирской области (далее – Программа).

2. Отделу информационного обеспечения (Ибрагимов Г.Г.) обеспечить размещение Программы на официальном сайте министерства строительства Новосибирской области в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» в течение 5 дней со дня принятия настоящего приказа.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на начальника управления контроля в области долевого строительства и инженерного обеспечения министерства строительства Новосибирской области Тилилицина Е.И.

Министр

Д.Н. Богомолов

УТВЕРЖДЕНА
приказом министерства
строительства
Новосибирской области
от 16.12.2024 № 226-НПА

**Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба)
охраняемым законом ценностям на 2025 год при осуществлении
регионального государственного контроля (надзора) в области долевого
строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов
недвижимости на территории Новосибирской области**

Настоящая программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2025 год при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Новосибирской области (далее – Программа) определяет мероприятия по профилактике рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Новосибирской области.

**Раздел I. Анализ текущего состояния осуществления регионального
контроля (надзора) в области долевого строительства
многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на
территории Новосибирской области, связанной с привлечением
денежных участников долевого строительства, описание текущего
уровня развития профилактической деятельности контрольного
(надзорного) органа, характеристика проблем, на решение которых
направлена Программа**

Предметом регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости 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 № 214-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (далее – обязательные требования).

В марте 2022 года в целях снижения административной нагрузки на хозяйствующие субъекты Правительством Российской Федерации принято постановление Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – Постановление № 336).

Положениями Постановления № 336 установлены особенности осуществления видов государственного контроля (надзора), муниципального контроля, к организации и осуществлению которых применяются положения Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре).

Так, Постановлением № 336 до конца 2024 года введен мораторий на проведение плановых контрольных (надзорных) мероприятий (далее - КНМ), за исключением отдельных объектов контроля чрезвычайного высокого риска, и опасных производственных объектов по некоторым видам контроля (надзора), а также введены ограничения на проведения внеплановых КНМ.

Положения Постановления № 336 допускают проведение профилактических мероприятий.

Профилактические мероприятия направлены на повышение информированности предпринимательского сообщества о способах соблюдения обязательных требований законодательства, а также устранение условий, причин и факторов, способных привести к их нарушению.

В настоящее время министерством строительства Новосибирской области (далее – министерство) проводятся: профилактические визиты в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица, в ходе которых контролируемое лицо информируется об обязательных требованиях, предъявляемых к его деятельности, о рекомендуемых способах снижения категории риска, а также о видах, содержании и об интенсивности контрольных (надзорных) мероприятий, проводимых в отношении объекта контроля исходя из его отнесения к соответствующей категории риска; мероприятия по региональному государственному контролю (надзору) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости без взаимодействия с контролируемым лицом. По состоянию на 01.09.2024 проведено 126 контрольно - надзорных и профилактических мероприятий.

По состоянию на 23.09.2024 на контроле министерства находится 651 многоквартирный дом, строительство которых осуществляется застройщиками с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

При этом строительство лишь 19 многоквартирных домов ведется застройщиками путем привлечения денежных средств участников долевого строительства без размещения этих средств на счетах эскроу.

Основными проблемами являются несоблюдение контролируемыми лицами обязательных требований, а также неисполнение решений, принимаемых министерством по результатам контрольных (надзорных) мероприятий.

Программа предусматривает проведение министерством профилактических мероприятий, направленных на предупреждение нарушений обязательных требований, предусмотренных:

- 1) Федеральным законом № 214-ФЗ;
- 2) постановлением Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства»;

3) постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2018 №1683 «О нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика»;

4) приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12.10.2018 № 656/пр «Об утверждении формы и порядка предоставления застройщиками в контролирующий орган 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»;

5) приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 04.04.2022 № 239/пр «Об утверждении формы проектной декларации».

Основными направлениями деятельности министерства как субъекта профилактики нарушений законодательства в области долевого строительства в рамках своей компетенции являются:

1) мониторинг законодательства в области долевого строительства и его изменений;

2) определение преобладающих видов нарушений застройщиками требований законодательства в области долевого строительства;

3) определение приоритетных направлений профилактики правонарушений с учетом складывающейся ситуации в области долевого строительства;

4) планирование в сфере профилактики правонарушений с учетом фундаментальных изменений законодательства в области долевого строительства;

5) размещение на сайте министерства перечней нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом контроля (надзора), а также текстов соответствующих нормативных правовых актов; информации о проведенных проверках деятельности застройщика, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации, а также сведений о вступивших в законную силу постановлениях контролирующего органа о привлечении застройщика, его должностных лиц к административной ответственности за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве.

В рамках основных направлений деятельности министерством осуществляется анализ ситуации в области строительства, информирование правоохранительных органов и прокуратуры о предпосылках возникновения ситуаций с нарушениями застройщиками прав участников строительства.

Раздел II. Цели и задачи реализации Программы

Целями реализации Программы являются:

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.

Задачами реализации Программы являются:

1) выявление причин и условий, способствующих нарушению обязательных требований, определение способов устранения или снижения рисков и их реализация;

2) регулярный мониторинг обязательных требований и принятие мер к соблюдению обязательных требований;

3) повышение уровня правовой грамотности и формирование единообразного понимания обязательных требований в соответствующей сфере у всех участников контрольно-надзорной деятельности;

4) создание условий для изменения ценностного отношения подконтрольных субъектов к поведению в нормативной среде, для формирования позитивной ответственности за свое поведение, поддержания мотивации к добросовестному поведению;

5) вовлечение в деятельность по предупреждению нарушений законодательства в области долевого строительства граждан и организаций.

Раздел III. Перечень профилактических мероприятий, сроки (периодичность) их проведения

№	Вид мероприятия	Форма мероприятия	Подразделение и (или) должностные лица ответственные за реализацию мероприятия	Сроки (периодичность) их проведения
1.	Информирование	Проведение публичных мероприятий (собраний, совещаний, семинаров, докладов) с контролируемыми лицами в целях их информирования	Отдел государственного контроля в области долевого строительства и отдел анализа в области долевого строительства.	Ежегодно, по мере необходимости и
		Размещение и поддержание в актуальном состоянии на официальном сайте в сети «Интернет» информации, перечень которой предусмотрен п. 26 Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	Отдел государственного контроля в области долевого строительства и отдел анализа в области долевого строительства.	Ежегодно, не позднее одного месяца со дня вступления в силу нормативного правового акта, которым предусмотрены обязательные требования
2.	Обобщение правоприменительной практики	Обобщение и анализ правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности с классификацией причин возникновения типовых нарушений	Отдел государственного контроля в области долевого строительства и отдел анализа в области долевого	В срок до 01.04.2025

		обязательных требований и размещение утвержденного доклада о правоприменительной практике на официальном сайте, с возможностью дальнейшего распространения в средствах массовой информации, а также информирование общественного совета при министерстве строительства Новосибирской области	строительства.	
3.	Объявление предостережения	Объявление предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований контролируемым лицам для целей принятия мер по обеспечению соблюдения обязательных требований	Отдел государственного контроля в области долевого строительства и отдел анализа в области долевого строительства.	В течение года в случае нарушения обязательных требований, при наличии оснований в соответствии с ч.1 ст.49 ФЗ № 248
4.	Консультирование	Проведение должностными лицами консультаций. Консультирование по вопросам, связанным с организацией и осуществлением регионального государственного контроля, порядком обжалования решений Министерства, действий (бездействия) его должностных лиц, порядком подачи возражений на предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований, применения положений действующего законодательства, возникающих у контролируемого лица, осуществляется посредством личного обращения, телефонной связи, электронной почты, видео-конференц-связи, при получении письменного запроса - в письменной форме в порядке, установленном Федеральным законом № 59-ФЗ от 02.05.2006 «О порядке рассмотрения обращения граждан Российской Федерации», а также в ходе проведения профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия.	Отдел государственного контроля в области долевого строительства и отдел анализа	По мере поступления обращений в срок до 30 календарных дней со дня поступления обращений

5.	Профилактический визит (обязательный профилактический визит)	В целях обеспечения проведения профилактических визитов контролируемым лицам направляются уведомления о проведении профилактических визитов. Если проведение профилактического визита, проводимого путем использования видео-конференц-связи, в установленный день оказалось невозможным по техническим или иным причинам, профилактический визит переносится на иную дату. Контролируемому лицу разъясняются обязательные требования действующего законодательства и необходимость их соблюдения.	Отдел государственного контроля в области долевого строительства и отдел анализа в области долевого строительства.	Обязательный профилактический визит осуществляется не позднее чем в течение одного года с момента начала деятельности.
----	--	--	--	--

Министерство при проведении профилактических мероприятий осуществляет взаимодействие с контролируемыми лицами только в случаях, установленных Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации». При этом профилактические мероприятия, в ходе которых осуществляется взаимодействие с контролируемыми лицами, проводятся только с согласия данных контролируемых лиц либо по их инициативе.

Раздел IV. Показатели результативности и эффективности Программы

17. Оценка эффективности Программы будет проведена по итогам работы министерства за каждый отчетный год.

Показатели эффективности:

- 1) снижение доли застройщиков, допустивших нарушения обязательных требований;
- 2) снижение доли профилактических мероприятий, результаты которых будут признаны недействительными;

Ожидаемый результат от реализации Программы.

- 1) увеличение доли застройщиков, не допускающих нарушения обязательных требований;
- 2) уменьшение административной нагрузки на застройщиков;
- 3) Повышение уровня информированности застройщиков, лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства, физических и юридических лиц, участвующих в долевом строительстве и граждан, имеющих намерение заключить договоры участия в долевом строительстве.

Методика оценки эффективности Программы на 2025 год.

- 1) снижение доли застройщиков, допустивших нарушения обязательных требований, рассчитывается как отношение количества застройщиков, в отношении которых при проведении контрольно-надзорных мероприятий не выявлены нарушения обязательных требований, к общему числу застройщиков, в отношении которых были проведены контрольно-надзорные мероприятия;

2) снижение доли профилактических мероприятий, результаты которых будут признаны недействительными, рассчитывается как отношение количества профилактических мероприятий, признанных недействительными, к общему количеству профилактических мероприятий.

Оценка эффективности Программы будет проведена по итогам работы за каждый отчетный год.

18. Ожидаемый результат профилактической работы органа регионального государственного надзора на 2025 год: снижение нарушений обязательных требований, снижение количества невыполненных предписаний, увеличение количества профилактических мероприятий.

19. Ссылка на официальный сайт министерства в сети «Интернет», на котором содержится информация о деятельности: <http://minstroy.nso.ru/page/5470>.

Раздел VI. Перечень профилактических визитов, запланированных в 2025 году

№ п/п	Наименование застройщика	ИНН застройщика	Дата регистрации ДДУ	ID Объекта
1	ООО СЗ «ГРИН-ПАРК»	5406833073	09.02.2024	56983
2	ООО СЗ «ЭМКАДЭ»	5402075728	28.02.2024	53763
3	ООО СЗ «БИОГРАФИЯ»	5406830883	15.03.2024	56739
4	ООО СЗ «ФАДЕЕВ»	5402077066	02.04.2024	58617
5	ООО СЗ «ДИАДЕМА»	5406823702	08.04.2024	56801
6	ООО СЗ «ГРАНИ»	5404317059	08.04.2024	57789
7	ООО СЗ «ОКРУГ»	5403183363	22.05.2024	59602
8	ООО СЗ «СПЕКТР»	5410144492	23.05.2024	59393
9	ООО СЗ «СЕВЕР-СТРОЙ»	5410148120	28.05.2024	59607
10	ООО СЗ «ВИРА НА ГРИБОЕДОВА»	5410076740	03.06.2024	59553
11	ООО СЗ «КМ»	5404305790	06.06.2024	58460
12	ООО "СЗ «СТРОЙТЕХ»	5403080738	07.06.2024	58972
13	ООО СЗ «ЮНИТ.ЦЕНТР»	5402079602	10.06.2024	59386
14	ООО «СТАТУС. СЗ»	5406815620	25.06.2024	59908
15	ООО «СЗ "ГВОЗДИКА»	5405043058	29.07.2024	60922
16	ООО СЗ «ТОЧКА ОПОРЫ»	5402068382	01.08.2024	58866
17	ООО "СЗ «ДИВНОГОРСКИЙ»	5404311392	20.08.2024	59799
18	ООО "СЗ «БИРЮЗА»	5402063803	30.08.2024	58970
19	ООО СЗ «СТРАНА.НОВОСИБИРСК»	9703112561	10.09.2024	61830

20	ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЖК НЕВСКИЙ»	5406837543	19.09.2024	61456
21	ООО СЗ «ОРИОН»	5406808944	08.10.2024	62222
22	ООО СЗ «МЕГА АПАРТС»	5406820363	09.10.2024	62025
23	ООО СЗ «ГРАДИНВЕСТ»	5405083830	22.10.2024	62235
