# *Проект от 29 сентября 2021 года*

Приложение № 1

к приказу инспекции государственного строительного надзора

от \_\_\_ \_\_\_\_\_ 2021 года № \_\_\_\_\_

**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,** **а также региональном государственном контроле за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов**

**на территории Кемеровской области - Кузбасса**

**Общие положения**

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, а также регионального государственного контроля за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов на территории Кемеровской области - Кузбасса (далее – региональный государственный контроль (надзор)).

Региональный государственный контроль (надзор) осуществляется инспекцией государственного строительного надзора Кузбасса (далее – Инспекция, контролирующий орган).

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

На территории Кузбасса 1 жилищно–строительный кооператив и 29 застройщиков осуществляют деятельность, связанную с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Указанными застройщиками осуществляется долевое строительство 67 многоквартирных жилых домов.

Предметом регионального государственного контроля (надзора) является соблюдение контролируемыми лицами обязательных требований, установленных Федеральном законом № 214-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и обязательных требований, установленных частью 3 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьей 123.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – обязательные требования в области долевого строительства и деятельности жилищно-строительного кооператива), а также контроля над исполнением решений, принимаемых по результатам контрольных (надзорных) мероприятий.

Региональный государственный контроль (надзор) осуществляется посредством:

а) проведения внеплановых проверок выполнения лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе застройщиками, в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ (далее соответственно - лица, привлекающие денежные средства участников долевого строительства, застройщики), обязательных требований, установленных Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=B3DB319851B6DB8E4AFE8A881F967CC5776598CD06E29C4287ADF291124F9B0C0101EA5B93B9A91772631D3750jACEK) № 214-ФЗ и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации (далее - законодательство об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости);

б) проведения мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства;

в) проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с застройщиками;

г) принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства.

При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) контролирующий орган вправе обращаться в суд с заявлением о приостановлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

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) проведено 20 документарных и 12 контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с застройщиками в ходе которых проведен анализ 181 ежеквартальной отчетности застройщиков, а также мониторинг за соблюдением застройщиками обязательных требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к составу, порядку, способам, срокам и периодичности размещения информации в единой информационной системе жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

По результатам проведенных контрольных (надзорных) мероприятий в 2021 году:

- выдано 18 предписаний об устранении выявленных нарушений;

- возбуждено 81 дело об административном правонарушении в отношении застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Кузбасса.

В 2021 Инсекцией выдано 14 заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом № 214-ФЗ (далее – заключение), принято 1 решений об отказе в выдаче заключения.

В 2021 Инспекцией 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:

- не размещение застройщиками в ЕИСЖС ежеквартальной отчетности;

- размещение застройщиками в ЕИСЖС проектных деклараций, содержащих 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 у застройщиков - банкротов бухгалтерской и иной документации, необходимой для размещения ежеквартальной отчетности в ЕИСЖС;

- отсутствие у должностных лиц застройщиков знаний об изменении законодательства в области долевого строительства;

- проблемы технического характера (в части размещения информации в ЕИСЖС).

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

1) изучение требований основных нормативно-правовых актов в области долевого строительства;

2) своевременное ознакомление с изменениями законодательства в области долевого строительства;

3) ознакомление с результатами обобщения правоприменительной практики, размещенными на Официальном сайте.

**Раздел II. Цели и задачи реализации программы профилактики**

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

1) стимулирование добросовестного соблюдения обязательных требований всеми застройщиками;

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 застройщиков, повышение информированности о способах их соблюдения.

Задачами реализации программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям являются:

1. предупреждение нарушений лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства (застройщиками) обязательных требований;
2. обеспечение защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

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

Перечень профилактических мероприятий:

- информирование застройщиков;

- обобщение правоприменительной практики;

- объявление застройщику предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований;

- консультирование представителей застройщиков;

- профилактический визит.

Инспекция осуществляет информирование контролируемых лиц и иных заинтересованных лиц по вопросам соблюдения обязательных требований в области долевого строительства и деятельности жилищно-строительных кооперативов.

Информирование осуществляется посредством размещения сведений, предусмотренных Федеральным законом № 248-ФЗ, на официальном сайте Инспекции в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», в средствах массовой информации, через личные кабинеты контролируемых лиц в государственных информационных системах и в иных формах.

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

По итогам обобщения правоприменительной практики Инспекция обеспечивает подготовку доклада, содержащего результаты обобщения правоприменительной практики Инспекции (далее – доклад о правоприменительной практике), в срок не реже одного раза в год.

Инспекция обеспечивает публичное обсуждение проекта доклада о правоприменительной практике.

Доклад о правоприменительной практике в течении одного месяца со дня проведения публичных обсуждений утверждается приказом руководителя Инспекции и размещается на официальном сайте Инспекции в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

При наличии у Инспекции, сведений о готовящихся нарушениях или о признаках нарушений обязательных требований в области долевого строительства и деятельности жилищно-строительных кооперативов, содержащихся в поступивших обращениях и заявлениях (за исключением обращений и заявлений, авторство которых не подтверждено), информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации в случаях, если отсутствуют подтвержденные данные о том, что нарушение обязательных требований в области долевого строительства и деятельности жилищно-строительных кооперативов причинило вред жизни, здоровью граждан, вред животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, а также привело к возникновению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера либо создало непосредственную угрозу указанных последствий, и если контролируемое лицо ранее не привлекалось к ответственности за нарушение соответствующих требований, Инспекция объявляет контролируемому лицу предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований в области долевого строительства и деятельности жилищно-строительных кооперативов и предлагает контролируемому лицу принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований в области долевого строительства и деятельности жилищно-строительных кооперативов.

Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований в области долевого строительства и деятельности жилищно-строительных кооперативов должно содержать указания на соответствующие обязательные требования, нормативный правовой акт, их предусматривающий, а также информацию о том, какие конкретно действия (бездействия) контролируемого лица могут привести или приводят к нарушению этих требований, а также предложение о принятии мер по обеспечению соблюдения данных требований и не может содержать требование представления контролируемым лицом сведений и документов.

Контролируемое лицо вправе после получения предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований в области долевого строительства и деятельности жилищно-строительных кооперативов подать в Инспекцию возражение в отношении указанного предостережения.

В возражении указываются наименование контролируемого лица, идентификационный номер налогоплательщика - юридического лица, индивидуального предпринимателя, дата и номер предостережения, направленного в адрес контролируемого лица, обоснование позиции в отношении указанных в предостережении действий (бездействия) контролируемого лица, которые приводят или могут привести к нарушению обязательных требований в области долевого строительства и деятельности жилищно-строительных кооперативов.

Инспекция рассматривает возражение, по итогам рассмотрения направляет контролируемому лицу в течение 20 рабочих дней со дня получения возражения ответ. Ответ на возражение направляется контролируемому лицу электронной почтой по адресу, сведения о котором представлены контролирующему органу контролируемым лицом и внесены в информационные ресурсы, информационные системы при осуществлении регионального государственного контроля (надзора), за исключением случаев, установленных частью 9 статьи 21 Федерального закона № 248-ФЗ.

При отсутствии возражений контролируемое лицо в указанный в предостережении срок направляет в Инспекцию уведомление об исполнении предостережения.

В уведомлении об исполнении предостережения указываются наименование контролируемого лица, идентификационный номер налогоплательщика - юридического лица, индивидуального предпринимателя, дата и номер предостережения, направленного в адрес контролируемого лица, сведения о принятых по результатам рассмотрения предостережения мерах по обеспечению соблюдения обязательных требований в области долевого строительства и деятельности жилищно-строительных кооперативов.

Учет предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований в области долевого строительства и деятельности жилищно-строительных кооперативов осуществляется путем ведения журнала учета выданных предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований в долевого строительства и деятельности жилищно-строительных кооперативов.

Инспектора Инспекции, по обращениям контролируемых лиц и их представителей осуществляют консультирование (дают разъяснения по вопросам, связанным с организацией и осуществлением регионального государственного контроля (надзора)). Консультирование осуществляется без взимания платы.

Консультации предоставляются руководителям, иным должностным лицам, уполномоченным представителям контролируемых лиц в устном или письменном виде.

Консультации предоставляются 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.

Время консультирования при личном обращении устанавливается руководителем Инспекции, и должно составлять не менее четырех часов в рабочую неделю и размещается на стенде Инспекции, в доступном для граждан месте, на официальном сайте Инспекции в сети «Интернет».

Гражданам, желающим получить консультацию по вопросам, связанным с организацией и осуществлением регионального государственного контроля (надзора), предоставляется право ее получения в порядке очереди.

Срок ожидания в очереди при личном обращении граждан не должен превышать 15 минут.

Инспектор Инспекции, осуществляющий консультирование, дает с согласия граждан устный ответ по существу каждого поставленного вопроса или устное разъяснение, куда и в каком порядке им следует обратиться.

Содержание консультации заносится в учетную карточку консультации, типовая форма которой утверждается Инспекцией.

Учет карточек консультаций осуществляется путем ведения журнала карточек консультаций, типовая форма которого утверждается Инспекцией.

По итогам консультирования информация в письменной форме контролируемым лицам и их представителям не предоставляется. Контролируемое лицо вправе направить запрос о предоставлении письменного ответа в сроки, установленные Федеральным законом от 02.05.2006 № 59 «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

В ходе личного приема на консультацию от граждан, обратившихся в Инспекцию, могут быть получены письменные обращения по вопросам, связанным с организацией и осуществлением регионального государственного контроля (надзора), которые подлежат регистрации и рассмотрению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При осуществлении консультирования инспектор Инспекции обязан соблюдать конфиденциальность информации, доступ к которой ограничен в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В ходе консультирования не может предоставляться информация, содержащая оценку конкретного контрольного (надзорного) мероприятия, решений и (или) действий инспекторов Инспекции, иных участников контрольного (надзорного) мероприятия, а также результаты проведенных в рамках контрольного (надзорного) мероприятия экспертизы, испытаний.

Профилактический визит проводится инспектором в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица либо путем использования видео-конференц-связи (при наличии технической возможности Инспекции). В ходе профилактического визита контролируемое лицо информируется об обязательных требованиях в области долевого строительства и деятельности жилищно-строительных кооперативов, предъявляемых к его деятельности, их соответствии критериям риска, основаниях и о рекомендуемых способах снижения категории риска, а также о видах, содержании и об интенсивности контрольных мероприятий, проводимых в отношении объекта контроля (надзора) исходя из его отнесения к соответствующей категории риска.

В ходе профилактического визита инспектором может осуществляться консультирование контролируемого лица в порядке, установленном пунктом 17 настоящего Положения.

Профилактические визиты могут проводится 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 значительного риска.

Проведение обязательного профилактического визита в отношении объектов контроля (надзора), отнесенных к категориям значительного риска, осуществляется в случае нарушения срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве более чем на 6 месяцев.

Инспекция обязана предложить проведение профилактического визита лицам, приступающим к осуществлению деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также деятельности жилищно-строительного кооператива, связанная с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома не позднее чем в течение одного года с момента начала такой деятельности.

О проведении обязательного профилактического визита контролируемое лицо должно быть уведомлено не позднее чем за пять рабочих дней до даты его проведения.

Срок проведения профилактического визита не может превышать один рабочий день.

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

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.

Содержание профилактического визита заносится в учетную карточку профилактического визита, типовая форма которой утверждается Инспекцией.

Учет карточек профилактических визитов осуществляется путем ведения журнала карточек профилактических визитов, типовая форма которого утверждается Инспекцией.

При проведении профилактического визита гражданам, организациям не могут выдаваться предписания об устранении нарушений обязательных требований. Разъяснения, полученные контролируемым лицом в ходе профилактического визита, носят рекомендательный характер.

**Раздел IV. Показатели результативности и эффективности программы профилактики.**

Показателем результативности и эффективности программы профилактики является:

отношение количества проведенных профилактических мероприятий без нарушений требований Федерального закона № 248-ФЗ к общему количеству проведенных профилактических мероприятий (в %).

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