

ПРОЕКТ

Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно - строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов, на территории Кабардино-Балкарской Республики на 2023 год.

Программа профилактических мероприятий направлена на предупреждение нарушений обязательных требований Жилищного кодекса Российской Федерации, 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» и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации (далее - обязательные требования, далее - ЖК РФ, далее - Федеральный закон № 214-ФЗ).

Профилактика нарушений обязательных требований проводится в рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории КБР (далее - контроль за долевым строительством), регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов, на территории КБР (далее - контроль за ЖСК). Контроль за долевым строительством, контроль за ЖСК осуществляются Департаментом регионального государственного строительного надзора (далее - Департамент, далее- Минстрой КБР).

Описание типов и видов подконтрольных субъектов.

Юридические лица - застройщики, осуществляющие строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением денежных средств участников долевого строительства, жилищно-строительные кооперативы, привлекающие средства граждан для строительства многоквартирных домов (далее - контролируемые лица).

Объектом контроля за долевым строительством является деятельность контролируемых лиц в части соблюдения обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Объектом контроля за деятельностью жилищно-строительных кооперативов (далее - ЖСК) является деятельность ЖСК по строительству многоквартирного дома, связанная с привлечением средств членов кооперативов для строительства этого многоквартирного дома.

Раздел I. Анализ текущего состояния осуществления контроля за долевым строительством, контроля за ЖСК. Описание текущего развития профилактической деятельности Департамента в сфере долевого строительства, в сфере контроля за ЖСК. Характеристика проблем, на решение которых направлена программа профилактики.

В КБР в соответствии с обязательными требованиями Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в ЕИСЖС зарегистрированы 9 застройщиков, осуществляющих строительство 14 многоквартирных домов с привлечением денежных средств граждан по договорам участия в долевом строительстве (ООО СЗ «СТРОЙГРУПП - 07», ООО СЗ «УНИВЕРСАЛ ЛТД», ООО «ТРЕСТ ПРОМСТРОЙ», ООО ФИРМА СЗ «СТРОКС», ООО ФСК «ПОТЕНЦИАЛ», ООО СЗ «ХАМАДА», ООО СЗ «ФЛАГМАН ИНВЕСТ», ООО СЗ «АГРОТЕХНОЛОГИИ», ООО СЗ «ПРЕМИУМ»), общей площадью 284798, 41 кв.м.

Согласно вступившими в силу с 01.07.2019 г. изменениями в Федеральный закон о долевом строительстве предусмотрена новая модель привлечения средств граждан когда средства граждан - участников долевого строительства депонируются на счетах эскроу в банке до завершения строительства и регистрации прав на первый объект долевого строительства.

При этом финансирование строительства осуществляется за счет предоставленного банком кредита или собственных средств застройщика, а депонированные на счетах эскроу средства граждан поступают в распоряжение застройщика только после завершения строительства и регистрации прав на первый объект долевого строительства.

На текущую дату на сайте наш.дом.рф зарегистрированы застройщики осуществляющие строительство по новой модели ООО СЗ «СТРОЙГРУПП - 07», ООО СЗ «УНИВЕРСАЛ ЛТД», ООО ФИРМА СЗ «СТРОКС», ООО СЗ «СТРОЙГРУПП - 07», ООО СЗ «ФЛАГМАН ИНВЕСТ», ООО СЗ «АГРОТЕХНОЛОГИИ», ООО СЗ «ПРЕМИУМ». Переход на проектное финансирование позволяет обеспечить защиту прав физических лиц - участников долевого строительства, а высокая защищенность средств

граждан будет служить фактором повышения спроса на участие в такой модели. Застройщики будут обеспечены стабильным источником финансирования проекта строительства и перестанут зависеть от поступления средств участников долевого строительства.

Согласно ч. 2.1 ст.1 указанного Федерального закона, запрещается привлечение денежных средств для строительства и реализации квартир гражданам в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которые на момент привлечения денежных средств граждан для строительства не введены в эксплуатацию.

Также, по состоянию на текущую дату на территории КБР отсутствуют жилищно - строительные кооперативы, осуществляющие деятельность, связанную с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирного дома.

В настоящее время на территории КБР отсутствуют проблемные объекты, по которым нарушены сроки завершения строительства и передачи участникам долевого строительства более чем на 6 месяцев, включенных в Единый реестр проблемных объектов.

В 2022 году в соответствии с ч. 3 ст. 23.5 Федерального закона № 214-ФЗ и ч. 3 ст. 123.3 ЖК РФ, при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводились.

В случае выявления нарушений, не входящих в предмет ведения Департамента, материалы и информация на постоянной основе направляются в правоохранительные органы, для рассмотрения по существу.

По итогам проверок ежеквартальной отчетности застройщиков осуществляющих деятельность на территории КБР в 2022 году выявлены следующие нарушения в сфере долевого строительства:

- невыполнение в установленный срок законного представления органа, осуществляющего региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- нарушение правил представления застройщиками ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

- нарушение порядка привлечения денежных средств граждан (отсутствие государственной регистрации договоров долевого участия);

- неисполнение застройщиком обязанности по уведомлению участников долевого строительства о переносе сроков завершения строительства;

- нарушение порядка размещения информации в Единой информационной системе жилищного строительства;

- неисполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве;

- непредставление в контролирующий орган требуемых документов.

Риск-ориентированный подход при организации и осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не применяется.

За 2022 год отделом инспекционной работы и надзора за долевым строительством проведено 28 проверок.

В ходе проверок выявлено 16 нарушений обязательных требований.

Должностными лицами выдано 16 предостережений об устранении выявленных нарушений обязательных требований, составлено 2 протокола об административных правонарушениях.

Количество мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, проведенные в 2022 году - 26.

Количество проведенных профилактических визитов в 2022 году - 4.

Раздел II. Цели и задачи реализации программы профилактики

Целями профилактической работы являются:

- предупреждение нарушений контролируемыми лицами обязательных требований, включая устранение причин, факторов и условий, способствующих возможному нарушению обязательных требований в сфере долевого строительства, в сфере деятельности ЖСК;

- обеспечение соблюдения контролируемыми лицами обязательных требований законодательства;

- сокращение количества нарушений контролируемыми лицами обязательных требований;

- обеспечение доступности информации об обязательных требованиях законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- снижение административной нагрузки на контролируемых лиц;

- повышение эффективности и прозрачности системы контрольно-надзорной деятельности.

Задачами профилактической работы являются:

- выявление причин, факторов и условий, способствующих допущению контролируемыми лицами наиболее распространенных нарушений обязательных требований законодательства;

- систематическое наблюдение за исполнением обязательных требований, анализ и прогнозирование состояния исполнения обязательных требований;

- повышение правосознания и правовой культуры контролируемых лиц;

- снижение количества нарушений обязательных требований, выявляемых в ходе проведения контроля за долевым строительством, контроля за ЖСК;

- повышение правосознания и правовой культуры контролируемых лиц;
- снижение количества нарушений обязательных требований, выявляемых в ходе проведения контроля за долевым строительством, контроля за ЖСК;
- создание мотивации к добросовестному поведению застройщиков.

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

При осуществлении контроля за долевым строительством, контроля за ЖСК Департамент проводит следующие профилактические мероприятия:

- информирование (на постоянной основе, согласно Федеральному закону № 248-ФЗ);
- обобщение правоприменительной практики (один раз в год);
- объявление предостережения (по мере необходимости);
- консультирование (по мере необходимости);
- профилактический визит.

1) Периодичность профилактических визитов в рамках контроля за долевым строительством:

- проведение профилактических визитов обязательно в отношении объектов контроля (надзора), отнесенных к значительной категории риска. **Обязательный профилактический визит** в отношении данных объектов контроля (надзора) проводится не более чем через 30 рабочих дней со дня нарушения срока исполнения обязательств по договорам долевого участия более чем на 6 месяцев и далее ежеквартально;

- обязательный профилактический визит осуществляется в отношении контролируемых лиц, приступающих к осуществлению деятельности в сфере долевого строительства, в течение года после начала осуществления контролируемым лицом такой деятельности.

2) Периодичности в рамках контроля за ЖСК:

- обязательный профилактический визит в отношении объектов контроля (надзора), отнесенных к категории значительного риска, проводится не более чем через 30 рабочих дней со дня нарушения срока исполнения обязательств по договорам долевого участия более чем на 6 месяцев и далее ежеквартально;

- обязательный профилактический визит в отношении объектов контроля (надзора), отнесенных к категории среднего риска, проводится не более чем через 30 рабочих дней со дня нарушения срока исполнения обязательств по договорам долевого участия более чем на 4 месяца и далее 1 раз в год;

- обязательный профилактический визит в отношении объектов контроля (надзора), отнесенных к категории низкого риска, проводится 1 раз в 2 года;

- обязательный профилактический визит проводится в отношении контролируемых лиц, приступающих к осуществлению деятельности ЖСК в течение года после начала осуществления такой деятельности.

Все указанные профилактические мероприятия проводятся сотрудниками отдела контроля (надзора) за долевым строительством Департамента, консультирование может проводиться руководителем Департамента (лицом, исполняющим его обязанности на время отсутствия).

1) Информирование.

Контролирующий орган осуществляет информирование контролируемых лиц и иных заинтересованных лиц по вопросам соблюдения обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в сфере деятельности ЖСК по строительству многоквартирного дома с привлечением средств членов ЖСК.

Информирование осуществляется посредством размещения сведений, предусмотренных 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), на официальном сайте контролирующего органа в сети «Интернет», в средствах массовой информации, через личные кабинеты контролируемых лиц в государственных информационных системах и в иных формах.

2) Обобщение правоприменительной практики.

Контролирующий орган обеспечивает ежегодное обобщение правоприменительной практики осуществления контроля за долевым строительством, контроля за ЖСК.

По итогам обобщения правоприменительной практики контролирующий орган обеспечивает подготовку доклада, содержащего результаты обобщения правоприменительной практики контролирующего органа (далее - доклад о правоприменительной практике), в срок не реже одного раза в год.

Контролирующий орган обеспечивает публичное обсуждение проекта доклада о правоприменительной практике путём размещения его на официальном сайте Минстроя КБР.

Доклад, содержащий результаты обобщения правоприменительной практики, утверждается приказом (распоряжением) руководителя контролирующего органа и размещается на его официальном сайте в сети «Интернет» не позднее 15 марта года, следующего за отчетным.

3) Объявление предостережения.

При наличии у контролирующего органа, сведений о готовящихся нарушениях или о признаках нарушений обязательных требований в сфере долевого строительства, в сфере деятельности ЖСК, 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, контролирующий орган объявляет контролируемому лицу предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований и предлагает контролируемому лицу принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований.

Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости 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 в течение 15 дней после получения предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований подать в контролирующий орган возражение в отношении указанного предостережения, в котором 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.

Контролирующий орган 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.

4) Консультирование.

Должностные лица контролирующего органа, по обращениям контролируемых лиц и их представителей осуществляют консультирование

(дают разъяснения по вопросам, связанным с организацией и осуществлением контроля за долевым строительством, контроля за ЖСК. Консультирование осуществляется без взимания платы.

Консультации предоставляются руководителям, иным должностным лицам, уполномоченным представителям контролируемых лиц.

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 контролирующего органа, размещается на стенде контролирующего органа, на официальном сайте контролирующего органа 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.

Должностное лицо, осуществляющее региональный государственный контроль (надзор), осуществляет консультирование, дает с согласия граждан устный ответ по существу каждого поставленного вопроса или устное разъяснение, куда и в каком порядке им следует обратиться.

Учет консультаций, содержание консультации осуществляется посредством занесения сведений в электронный журнал консультаций.

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 2 мая 2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 59-ФЗ).

В ходе личного приема на консультацию от граждан, обратившихся в орган, осуществляющий региональный государственный контроль (надзор), 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.

Должностные лица контролирующего органа предоставляют консультирование по следующим вопросам (в том числе в письменном виде):

- организация и осуществление государственного контроля (надзора);

- порядок осуществления контрольных {надзорных} мероприятий;
- соблюдение обязательных требований;
- порядок обжалования действий (бездействий) должностных лиц.

Консультирование в письменном виде осуществляется в следующих случаях:

контролируемым лицом представлен письменный запрос о предоставлении письменного ответа по вопросам консультирования;

поступило письменное обращение гражданина (граждан) в соответствии с Федеральным законом № 59-ФЗ;

- при личном обращении предоставить ответ на поставленные вопросы не представляется невозможным;

- ответ на поставленные вопросы требует получения дополнительных сведений и информации.

При осуществлении консультирования должностное лицо органа, осуществляющего региональный государственный контроль (надзор), обязано 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 должностного лица, осуществляющего региональный государственный контроль (надзор), иных участников контрольного (надзорного) мероприятия, а также результаты проведенных в рамках контрольного (надзорного) мероприятия экспертизы, испытаний.

1) Профилактический визит.

Профилактический визит проводится должностным лицом, осуществляющим региональный государственный контроль (надзор) в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица либо путем использования видео-конференц-связи (при наличии технической возможности контролирующего органа). В ходе профилактического визита контролируемое лицо информируется об обязательных требованиях в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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.

Профилактические визиты могут проводиться в отношении объектов контроля (надзора) по согласованию с контролируемыми лицами. 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 контролирующий орган не позднее чем за три рабочих дня до даты его проведения.

Контролирующий орган обязан 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 не позднее чем в течение одного года с момента начала такой деятельности, направив контролируемому лицу соответствующее предложение.

В случае, если при проведении профилактического визита установлено, что объекты контроля представляют явную непосредственную угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям или такой вред (ущерб) причинен, должностное лицо, осуществляющее региональный государственный контроль (надзор) незамедлительно направляет информацию об этом уполномоченному должностному лицу контрольного (надзорного) органа для принятия решения о проведении контрольных (надзорных) мероприятий.

III. План мероприятий по профилактике нарушений на 2023 год

№ п/п	Наименование проводимого мероприятия	Ответственный исполнитель	Срок исполнения
1	Размещение на официальном сайте Министра КБР в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» minstroy@kbr.ru (далее – официальный сайт) перечня нормативных правовых актов или их частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом надзора за соблюдением законодательства в области долевого строительства, с текстами (ссылками на тексты) соответствующих нормативных правовых актов	Отдел инспекционной работы и надзора за долевым строительством	по мере внесения изменений в нормативные правовые акты
2	консультирование по телефону	Отдел инспекционной работы и надзора за	в течение года

		долевым строительством	
3	проведение разъяснительной работы в средствах массовой информации	Отдел инспекционной работы и надзора за долевым строительством	в течение года
4	проведение разъяснительной работы во время проведения проверок	Отдел инспекционной работы и надзора за долевым строительством	в течение года
5	В случае изменения обязательных требований подготовка и размещение на официальном сайте управления новых нормативных правовых актов, устанавливающих обязательные требования, внесенных изменений в действующие акты, сроков и порядка вступления их в действие	Отдел инспекционной работы и надзора за долевым строительством	по мере внесения изменений в нормативные правовые акты
6	Обобщение практики осуществления надзора за соблюдением законодательства в области долевого строительства с размещением обзора на официальном сайте управления	Отдел инспекционной работы и надзора за долевым строительством	в течение года
7	Выдача предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований в соответствии со ст. 49 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214 - ФЗ (ред. от 02.07.2012 г.) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».	Отдел инспекционной работы и надзора за долевым строительством	в течение года
8	Организация и проведение мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями в соответствии с ч. 3 ст. 56, ч. 2 ст. 57 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214 - ФЗ (ред. от 02.07.2012 г.) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».	Отдел инспекционной работы и надзора за долевым строительством	в течени года, ежеквартально

Раздел IV. Показатели результативности и эффективности программы профилактики.

Оценка эффективности Программы

Оценка эффективности Программы будет проведена по итогам работы департамента за год.

Показатели эффективности:

1. Снижение количества выявленных при проведении контрольно-надзорных мероприятий нарушений обязательных требований. Показатель рассчитывается как соотношение количества выявленных нарушений обязательных требований, к количеству проведенных контрольно-надзорных мероприятий.

2. Недопущение проведения профилактических мероприятий, результаты которых будут признаны недействительными. Показатель рассчитывается как отношение количества проведенных профилактических мероприятий, результаты которых не оспаривались, к количеству проведенных мероприятий.

3. Снижение доли административного воздействия при проведении профилактических мероприятий. Показатель рассчитывается как отношение количества проверок, при которых не применялись меры административного наказания, к общему количеству проведенных проверок.

Ожидаемый результат от реализации Программы:

- снижение количества подконтрольных субъектов, допустивших нарушения обязательных требований;
- уменьшение административной нагрузки на подконтрольные субъекты;
- сокращение количества выявленных нарушений обязательных требований, при осуществлении государственного надзора;
- увеличение количества подконтрольных субъектов, исполнивших предостережения о недопустимости нарушений обязательных требований, установленных муниципальными правовыми актами;
- увеличение количества проведенных профилактических мероприятий (публикации в СМИ, в интернет-изданиях, выступления на радио, телевидении, участие в форумах, совещаниях с поднадзорными субъектами, бизнес-сообществами, публичные мероприятия, консультации);
- снижение количества проверок в отношении подконтрольных субъектов.

Методика оценки эффективности Программы направлена на предупреждение нарушений обязательных требований, соблюдение которых оценивается департаментом при проведении контрольно-надзорных мероприятий.

Показателями результативности и эффективности программы профилактики являются:

1) Количество выданных предостережений в отчетном году к количеству выданных предостережений в предыдущем году (в%).

Базовый показатель - не более 100%.

2) Количество профилактических визитов в отчетном году к количеству профилактических визитов в предыдущем году (в%).

Базовый показатель - не более 100%.

3) Доля контролируемых лиц, в отношении которых были проведены профилактические мероприятия, такие как выдача предостережения, профилактический визит, к общему количеству контролируемых лиц в (в%).

Базовый показатель будет определен в 2023 году.