



## КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

191123, Санкт-Петербург, пл. Растрелли, д. 2, лит. А. Тел/факс (812) 539-45-73

РАСПОРЯЖЕНИЕ № 14/22021/3 ЮД

«14» декабря 2021 года

### **Об утверждении Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области на 2022 год**

В соответствии со статьей 44 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» и 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»:

1. Утвердить Программу профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области на 2022 год.

2. Признать не подлежащей применению с момента вступления в силу настоящего распоряжения программу профилактики нарушений юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и физическими лицами обязательных требований, оценка соблюдения которых является предметом регионального государственного строительного надзора, государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, контроля за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов, а также за соблюдением жилищно-строительными кооперативами требований части 3 статьи 110 (за исключением последующего содержания многоквартирного дома) и статьи 123.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, на 2020 – 2022 гг.

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области

Председатель комитета

Н.М. Циганов

УТВЕРЖДЕНА  
распоряжением комитетом  
государственного строительного  
надзора и государственной  
экспертизы Ленинградской области  
от 14.12.21 № 14/12.2021/3100

**ПРОГРАММА**  
**профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям по**  
**осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого**  
**строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на**  
**территории Ленинградской области на 2022 год**

Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области на 2022 год (далее – Программа профилактики) представляет собой комплекс мер, направленных на снижение уровня нарушений, допускаемых лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – застройщики), в отношении обязательных требований, установленных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 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) и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (далее – обязательные требования), а также на устранение причин, факторов и условий, способствующих совершению таких нарушений.

**Раздел 1.**

**Анализ текущего состояния осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, описание текущего уровня развития профилактической деятельности комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области, характеристика проблем, на решение которых направлена программа профилактики**

В соответствии с частью 3 статьи 23.5 Федерального закона № 214-ФЗ при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся.

В целях принятия мер, направленных на повышение уровня соблюдения застройщиками обязательных требований и требований документов, исполнение которых является необходимым в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также на устранение причин, факторов и условий, способствующих совершению таких нарушений, при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в 2021 году комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области были проведены следующие контрольные (надзорные) мероприятия:

1) Без взаимодействия с застройщиками:

- анализ ежеквартальной отчетности застройщиков 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 обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства (далее – ежеквартальная отчетность застройщиков);

- анализ проектной декларации объекта, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства;

- наблюдение за соблюдением застройщиками обязательных требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе к составу, порядку, способам, срокам и периодичности размещения информации в единой информационной системе жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

2) При взаимодействии с застройщиками:

- проведение внеплановых проверок деятельности застройщиков.

По состоянию на 29.09.2021 общее количество многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве на территории Ленинградской области – 498 шт. (из них, 329 - новостройки, 169 - включенные в единый реестр проблемных объектов).

Общее количество застройщиков, осуществляющих строительство с привлечением денежных средств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве на территории Ленинградской области – 135 шт. (из них, 73 – застройщики новостроек, 62 – застройщики объектов, включенных в единый реестр проблемных объектов).

По состоянию на 29.09.2021 комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области организовано и проведено 119 внеплановых проверок деятельности застройщиков, из них 23 выездных, 87 документарных и 9 завершились, в связи с невозможностью проведения проверок актами о невозможности, по результатам указанных проверок выдано 80 предписаний об устранении выявленных нарушений; 355 мероприятий без взаимодействия за 4 квартал 2020 г., 1, 2 кварталы 2021 г.

По результатам проведенных проверок (в том числе по результатам проверок, проведенных в 2020 году) и иных контрольных (надзорных) мероприятий комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области вынесено:

1) 98 постановлений о наложении штрафа по делам об административном правонарушении, по 147 постановлениям административное наказание в виде штрафа в соответствии с нормами Кодекса об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) заменено на предупреждение. Из общего числа постановлений:

1.1.) 13 постановлений за привлечение денежных средств граждан – участников долевого строительства лицом, не имеющим в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на это права и (или) привлекающим денежные средства граждан в нарушение требований, установленных указанным законодательством, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния (часть 1 статьи 14.28 КоАП РФ);

1.2.) 28 постановлений за размещение (неразмещение) проектной декларации и внесенных в нее изменений, содержащих неполные или недостоверные сведения (часть 2 статьи 14.28 КоАП РФ);

1.3.) 62 постановления за нарушение сроков предоставления ежеквартальной отчетности застройщиков, указание в отчетности недостоверных сведений или представление отчетности не в полном объеме (часть 3 статьи 14.28 КоАП РФ);

1.4.) 14 постановлений за непредоставление сведений и (или) документов и информации, необходимых для осуществления контроля (надзора), представление сведений и (или) документов не в полном объеме или недостоверных сведений (часть 4 статьи 14.28 КоАП РФ);

1.5.) 83 постановления за неразмещение застройщиками в соответствии с законодательством Российской Федерации информации в единой информационной системе жилищного строительства (часть 1 статьи 13.19.3 КоАП РФ);

1.6.) 14 постановлений за повторное неразмещение застройщиками в соответствии с законодательством Российской Федерации информации в единой информационной системе жилищного строительства, когда застройщик ранее уже привлекался за совершение аналогичного правонарушения;

1.7.) 31 постановление за невыполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

2) 80 предписаний об устранении выявленных нарушений законодательства в области долевого строительства на территории Ленинградской области;

3) 24 предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований.

По результатам проведенных комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области контрольно-надзорных мероприятий за 2021 год выявлены следующие, наиболее часто встречающиеся, нарушения действующего законодательства в области долевого строительства:

1) нарушение обязательных требований при составлении и предоставлении ежеквартальной отчетности застройщиков;

2) нарушение срока уведомления участников долевого строительства о невозможности завершения строительства в установленный договором участия долевого строительства срок;

3) размещение застройщиками на сайте единой информационной системы жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф/> проектной декларации (в том числе вносимых в нее изменений), содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, несоблюдение застройщиками сроков опубликования и (или) размещения проектной декларации, либо вносимых в нее изменений, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ;

4) непредставление застройщиками в установленный срок в орган, осуществляющий региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, сведений и (или) документов, которые необходимы для осуществления указанного контроля, а равно представление таких сведений и (или) документов не в полном объеме или недостоверных сведений.

Кроме того, решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 10.08.2021 по делу № А56-30804/2021, возбужденному по заявлению комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области, на 5 месяцев приостановлена деятельность ООО «ПЕТРОСТРОЙ», связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирных домов со встроенными помещениями.

Информация об изменениях требований законодательства о долевом строительстве на регулярной основе публикуется на официальном сайте комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В целях информирования застройщиков и иных заинтересованных лиц и оказания методической поддержки в вопросах соблюдения обязательных требований законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, рекомендуемых мерах по их соблюдению председателем комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области 15.05.2020 утверждено Руководство по соблюдению обязательных требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и размещено на официальном сайте комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Кроме того, в целях предупреждения нарушений действующего законодательства в области долевого строительства комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области была утверждена:

17.12.2018 - программа профилактики нарушений юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и физическими лицами обязательных требований, оценка соблюдения которых является предметом регионального государственного строительного надзора, государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, контроля за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов, а также за соблюдением жилищно-строительными кооперативами требований части 3 статьи 110 (за исключением последующего содержания многоквартирного дома) и статьи 123.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, на 2019 год;

18.12.2019 - программа профилактики нарушений юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и физическими лицами обязательных требований, оценка соблюдения которых является предметом регионального государственного строительного надзора, государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, контроля за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов, а также за соблюдением жилищно-строительными кооперативами требований части 3 статьи 110 (за исключением последующего содержания многоквартирного дома) и статьи 123.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, на 2020 – 2022 гг.

Не реже чем 1 раз в год комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области проводится работа по обобщению практики осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе с указанием наиболее часто встречающихся случаев нарушений обязательных требований с рекомендациями в отношении мер, которые должны приниматься юридическими лицами в целях недопущения таких нарушений. Результаты обобщения практики размещаются на официальном сайте комитета.

## **Раздел 2.**

### **Цели и задачи реализации программы профилактики**

Профилактика нарушений законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости направлена на обеспечение соблюдения застройщиками законодательства об участии в долевом строительстве.

Для достижения указанной цели требуется решение следующих задач:

- повышение уровня ответственности застройщиков за соблюдение требований законодательства и нормативных правовых актов, регулирующих правоотношения в области долевого строительства;
- повышение информированности застройщиков о требованиях законодательства в области долевого строительства;
- выявление и устранение причин и условий, способствующих совершению застройщиками нарушений законодательства в области долевого строительства.

## **Раздел 3.**

### **Перечень профилактических мероприятий, сроки (периодичность) их проведения**

При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области проводятся следующие профилактические мероприятия:

- 1) информирование;
- 2) обобщение правоприменительной практики;
- 3) объявление предостережения;
- 4) консультирование;
- 5) профилактический визит.

**Перечень профилактических мероприятий, планируемых к проведению комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области в 2022 году, в рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области**

№ п/п	Наименование проводимого мероприятия	Ответственный исполнитель	Сроки (периодичность) проведения
1.	<b>Информирование</b>	1. Заместитель председателя комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области  2. Отдел государственного контроля (надзора) в области долевого строительства комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области	На постоянной основе
2.	<b>Обобщение правоприменительной практики</b>	1. Заместитель председателя комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области  2. Отдел государственного контроля (надзора) в области долевого строительства комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области	Ежегодно  Доклад о правоприменительной практике размещается на официальном сайте комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не позднее 15 марта года, следующего за отчетным.
3.	<b>Объявление</b>	1. Заместитель	В случае наличия у комитета

	<b>предостережения</b>	<p>председателя комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области</p> <p>2. Отдел государственного контроля (надзора) в области долевого строительства комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области</p>	<p>государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области 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.</p>
4.	<p><b>Консультирование</b></p> <p>Осуществляется по обращениям застройщиков и их представителей.</p> <p>Перечень вопросов, по которым осуществляется консультирование:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- соблюдение застройщиками обязательных требований;</li> <li>- соблюдение застройщиками требований документов, исполнение которых является необходимым в соответствии с законодательством Российской Федерации;</li> <li>- исполнение решений, принимаемых по результатам контрольных (надзорных) мероприятий.</li> </ul> <p>Способы консультирования:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- по телефону;</li> <li>- посредством видео-конференц-связи;</li> <li>- на личном приеме;</li> </ul>	<p>1. Заместитель председателя комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области</p> <p>2. Отдел государственного контроля (надзора) в области долевого строительства комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области</p>	<p>На постоянной основе</p>

	<p>- в ходе проведения профилактического мероприятия;</p> <p>- в ходе проведения контрольного (надзорного) мероприятия.</p>		
5.	<p><b>Профилактический визит</b></p>	<p>1. Заместитель председателя комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области</p> <p>2. Отдел государственного контроля (надзора) в области долевого строительства комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области</p>	<p>Обязательными являются профилактические визиты, проводимые в отношении:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- лиц, впервые приступающих к осуществлению деятельности в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;</li> <li>- объектов контроля, отнесенных к категории чрезвычайно высокого и высокого рисков.</li> </ul> <p>Обязательный профилактический визит проводится не позднее чем в течение 1 года с момента регистрации поступившей в комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области информации о начале осуществления деятельности в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости или о наличии оснований для отнесения объекта контроля к категории высокого риска.</p> <p>В отношении объектов контроля, уже отнесенных к категории высокого риска обязательный профилактический визит</p>



			проводится 1 раз в год.
--	--	--	-------------------------

#### **Раздел 4.**

#### **Показатели результативности и эффективности программы профилактики**

Показателями результативности и эффективности Программы профилактики являются уменьшение количества застройщиков, которые:

- нарушают обязательные требования;
- нарушают требования документов, исполнение которых является необходимым в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- не исполняют решения, принимаемые по результатам контрольных (надзорных) мероприятий.