

УТВЕРЖДЕНА
распоряжением комитета
государственного строительного
надзора и государственной
экспертизы Ленинградской области
от 06.12.2024 № 53/ОЖ

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 2025 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 2025 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

По состоянию на 18.09.2024 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 – 312.

Общее количество застройщиков, осуществляющих строительство с привлечением денежных средств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве на территории Ленинградской области – 97.

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.

Правительством Российской Федерации принято постановление от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – постановление Правительства Российской Федерации № 336).

Пунктом 3 постановления Правительства Российской Федерации № 336 определен исключительный перечень оснований для проведения в 2022-2024 годах внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий, к которым в том числе относятся непосредственная угроза причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью граждан и непосредственная угроза обороне страны и безопасности государства и выявление индикаторов риска нарушения обязательных требований.

Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области на основании подпункта «б» пункта 3 постановления Правительства Российской Федерации № 336 в рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области организовано и проведено 3 внеплановых контрольных надзорных мероприятия, из которых 1 внеплановая выездная проверка и 2 документарных проверки.

По результатам проведенных контрольных надзорных мероприятий:

выдано 3 предписания об устранении нарушений законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

вынесено 3 постановления по делу об административном правонарушении из которых:

- 1 постановление по делу об административном правонарушении вынесено по части 4 статьи 14.28 КоАП РФ (назначено административное наказание в виде предупреждения);

- 2 постановления по делу об административном правонарушении вынесено по части 4 статьи 19.5 КоАП РФ (назначено наказание в виде административного штрафа).

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 с начала 2024 года комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области:

- в рамках наблюдения за соблюдением обязательных требований составлено 207 актов по результатам проведения контрольного (надзорного) мероприятия без взаимодействия с контролируемыми лицами и 24 заключения по результатам анализа ежеквартальной отчетности застройщика 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;

- объявлено 30 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований;

- проведен 21 профилактический визит;

Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области по итогам проведения контрольных (надзорных) мероприятий за 2024 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;

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 предупреждения нарушений действующего законодательства в области долевого строительства комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области утверждены:

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;

14.12.2021 - 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;

13.12.2022 - 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 2023 год;

08.12.2023 - 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 2024 год.

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 достижение следующих целей:

- стимулирование добросовестного соблюдения обязательных требований всеми контролируруемыми лицами;
- устранение условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям;
- создание условий для доведения обязательных требований до контролируемых лиц, повышение информированности о способах их соблюдения.

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;
- обеспечение единства практики применения контрольным (надзорным) органом обязательных требований.

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 2025 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	Способы проведения мероприятия
1.	Информирование	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	Посредством размещения соответствующих сведений на официальном сайте комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

2.	Обобщение правоприменитель ной практики	<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>	Ежегодно	<p>Доклад о правоприменительной практике размещается на официальном сайте комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области в информационно- телекоммуникационной сети «Интернет» не позднее 1 марта года, следующего за отчетным</p>
----	--	---	----------	--

3.	Объявление предостережения	<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>При поступлении в комитет 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>	<p>Путем направления контролируемому лицу предостережения в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», содержащем указание на соответствующие обязательные требования, предусматривающий их нормативный правовой акт, информацию о том, какие конкретно действия (бездействие) контролируемого лица могут привести или проводят к нарушению обязательных требований</p>
4.	Консультирование	<p>1. Заместитель председателя комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области</p> <p>2. Отдел государственного контроля</p>	<p>На постоянной основе</p>	<p>По телефону, посредством видео-конференц-связи, на личном приеме, в ходе проведения профилактического визита, контрольного (надзорного) мероприятия</p>

		(надзора) в области долевого строительства комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области		
5.	Профилактический визит	<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>Проведение обязательных профилактических визитов предусмотрено в отношении контролируемых лиц, приступающих 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, в отношении объектов контроля, отнесенных к категории чрезвычайно высокого и высокого риска</p> <p>Перечень контролируемых лиц, в отношении которых планируется проведение профилактических визитов,</p>	Проводится в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица либо путем использования видеоконференц-связи

			утверждается распоряжением комитета на ежеквартальной основе	
--	--	--	--	--

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.