

ПРОГРАММА

профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям в рамках осуществления Министерством градостроительства и архитектуры Пензенской области 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 2025 год

1. Основания для разработки программы.

Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям в рамках осуществления Министерством градостроительства и архитектуры Пензенской области (далее - Министерство) 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 2025 год (далее - Программа), разработана в соответствии:

- со ст. 44 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Закон № 248-ФЗ);

- с 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».

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

Министерство градостроительства и архитектуры Пензенской области осуществляет региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, региональный государственный контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов (далее - региональный государственный контроль (надзор)).

Предметом регионального государственного контроля (надзора) является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе, застройщиками, их должностными лицами, а

также жилищно-строительными кооперативами, привлекающими средства членов кооперативов для строительства многоквартирных домов обязательных требований, установленных Федеральным законом от 30 декабря 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» и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также обязательных требований, установленных частью 3 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации, за исключением последующего содержания многоквартирных домов, и статьей 123.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – обязательные требования в области долевого строительства и деятельности жилищно-строительных кооперативов), а также контроля над исполнением решений, принимаемых по результатам контрольных (надзорных) мероприятий.

На территории Пензенской области по состоянию на 01.10.2024 46 застройщиков осуществляют деятельность, связанную с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Указанными застройщиками осуществляется долевое строительство 87 многоквартирных жилых домов. Общая площадь объектов 1 621 245 кв. м.

При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Пензенской области, регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов контролирующий орган вправе:

- проводить контрольные (надзорные) мероприятия такие как внеплановая документарная проверка (далее – документарная проверка), наблюдение за соблюдением обязательных требований (без взаимодействия с контролируемым лицом);

- выдавать предписание об устранении выявленных нарушений обязательных требований, выявленных в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности) и привлекать к административной ответственности;

- обращаться в суд с заявлением о приостановлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ).

При этом Министерство не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность застройщиков.

В соответствии с пунктом 3 статьи 23.5 Федерального закона № 214-ФЗ и пунктом 3 статьи 123.3 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-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) с 01 января 2024 г. по 01 октября 2024 г. Министерством проведено 14 наблюдений за соблюдением обязательных требований, рассмотрено 24 обращения граждан.

В 2024 году Министерством 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, выявляемыми при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) являлись нарушения в части информационной открытости в единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС) по раскрытию застройщиком информации:

- 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 заинтересованности контролируемых лиц (застройщиков) исполнять вносимые в законодательство о долевом строительстве требования и отсутствие правовой грамотности лиц, участвующих в долевом строительстве;
- проблемы технического характера (в части размещения информации);

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

- 1) изучить требования основных нормативно-правовых актов в области долевого строительства;
- 2) ознакомление с результатами проведения проверок;
- 3) своевременное ознакомление с изменениями законодательства.

Правительство РФ постановлением от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» ввело мораторий на проверки бизнеса в 2022-2024 гг.

Документом определены исключительные основания проведения в 2022-2024 гг. внеплановых контрольных мероприятий и проверок, в числе которых непосредственная угроза причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью граждан, непосредственная угроза обороне страны и безопасности государства и непосредственная угроза возникновения чрезвычайных ситуаций природного и (или) техногенного характера, выявление индикаторов риска нарушения обязательных требований.

Допускается проведение профилактических мероприятий, мероприятий по профилактике нарушения обязательных требований, контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия, мероприятий по контролю без взаимодействия в отношении контролируемых лиц в соответствии с Федеральным законом «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» и Федеральным законом «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля». Проведение контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия, мероприятий по контролю без взаимодействия не требует согласования с органами прокуратуры.

Постановлением Правительства РФ от 18.03.2024 N 326 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных

законодательством о долевом строительстве» предусмотрен мораторий до 31.12.2024 в отношении финансовых санкций к застройщику по претензиям, возникшим до даты вступления в силу постановления. Период со дня вступления в силу настоящего постановления и по 31.12.2024 не включается в расчет неустойки (штрафа, пени), процентов, размера убытков и иных финансовых санкций за нарушение условий ДДУ.

3. Текущее развитие профилактической деятельности

В рамках профилактики правонарушений, установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Министерством осуществлялись профилактические мероприятия:

1) мониторинг законодательства о градостроительной деятельности, об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, законодательства, регулирующего деятельность жилищностроительных кооперативов, и вносимых в нормативные правовые акты изменений;

2) выявление преобладающих видов нарушений, допускаемых контролируемыми лицами;

3) размещение на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <https://mingrad.pnzreg.ru/>:

– перечней нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом регионального государственного контроля (надзора);

– информации о проведенных проверках деятельности контролируемых лиц за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации;

4) подготовка и распространение комментариев о содержании новых нормативных правовых актов, устанавливающих обязательные требования, внесенных изменений в действующие акты, сроках и порядке вступления их в действие, а также рекомендаций о проведении необходимых организационных, технических мероприятий, направленных на внедрение и обеспечение соблюдения обязательных требований;

5) обобщение правоприменительной практики и размещение обобщений на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <https://mingrad.pnzreg.ru/>;

6) выдача предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований контролируемым лицам;

7) проведение профилактических визитов.

За 9 месяцев 2024 года Министерством выдано 25 предостережений о недопустимости нарушений обязательных требований, проведено 22 профилактических визита.

4. Цели и задачи реализации программы профилактики.

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

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 профилактики являются:

1) предупреждение нарушений контролируруемыми лицами обязательных требований;

2) обеспечение защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

	Наименование мероприятия	Ответственные исполнители	Ожидаемый результат	Сроки исполнения
1	2	3		5
1	Размещение и актуализация документов (информации) обязательной для размещения на официальном сайте Министерства, в том числе: - тексты нормативных правовых актов, регулирующих осуществление регионального государственного контроля (надзора); - сведения об изменениях, внесенных в нормативные правовые акты, регулирующие осуществление регионального государственного контроля (надзора), о сроках и порядке их вступления в силу; - перечень нормативных правовых актов с указанием структурных единиц этих актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом контроля, а также информацию о мерах ответственности, применяемых при нарушении обязательных требований, с текстами в действующей редакции; - руководства по соблюдению обязательных требований, разработанные и утвержденные в соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации»; - перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований; - 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, региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищностроительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области на 2024 год; - исчерпывающий перечень сведений, которые могут запрашиваться контрольным (надзорным) органом у контролируемого лица	Начальник и заместитель начальника Управления (инспекции) государственного строительного надзора, долевого строительства и сохранности автомобильных дорог	Повышение информированности контролируемых лиц о действующих обязательных требованиях	с 01.01.2025 по 31.12.2025 по мере необходимости

	- сведения о способах получения консультации по вопросам соблюдения обязательных требований; - сведения о порядке досудебного обжалования решений Министерства, действий (бездействия) его должностных лиц; - доклады, содержащие результаты обобщения правоприменительной практики Министерства; - доклад о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов			
2	Размещение и актуализация на официальном сайте Министерства реестра объектов капитального строительства, в отношении которых осуществляется региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищностроительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов	Начальник и заместитель начальника Управления (инспекции) государственного строительного надзора, долевого строительства и сохранности автомобильных дорог	Открытость органа государственного надзора	Ежемесячно до 5 числа
3	Консультирование контролируемых лиц (по телефону, посредством видео-конференц-связи, на личном приеме) по вопросам: - разъяснения положений нормативных правовых актов РФ, содержащих обязательные требования, соблюдения которых является предметом регионального государственного строительного надзора; - разъяснения положения нормативных правовых актов РФ, регламентирующих порядок осуществления регионального государственного строительного надзора; - порядок обжалования действий (бездействия) должностных лиц. Учет проведенных консультаций	Начальник и заместитель начальника Управления (инспекции) государственного строительного надзора, долевого строительства и сохранности автомобильных дорог	Повышение информированности контролируемых лиц	По мере поступления обращений от контролируемых лиц, в соответствии с графиком консультаций
4	Объявление предостережений о недопустимости нарушений обязательных требований. Учет объявленных предостережений	Должностные лица Управления (инспекции) государственного строительного надзора, долевого строительства и сохранности автомобильных дорог	Предотвращение нарушений обязательных требований	При наличии сведений о готовящихся или возможных нарушениях обязательных требований
5	Осуществление профилактического визита при поступлении в Министерство информации о регистрации первого договора участия в долевом строительстве	Должностные лица Управления (инспекции) государственного строительного надзора, долевого строительства и сохранности автомобильных дорог	Предотвращение нарушений обязательных требований	При поступлении в Министерство сведений

6	Разработка ежегодного Доклада о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов	Начальник и заместитель начальника Управления (инспекции) государственного строительного надзора, долевого строительства и сохранности автомобильных дорог	Повышение прозрачности надзорного органа	с 09.01.2025 по 03.03.2025
7	Разработка проекта ежегодного Доклада по обобщению правоприменительной практики	Начальник и заместитель начальника Управления (инспекции) государственного строительного надзора, долевого строительства и сохранности автомобильных дорог	Повышение информированности контролируемых лиц	с 09.01.2025 по 01.02.2025
8	Подготовка отчета об исполнении программы профилактики	Начальник и заместитель начальника Управления (инспекции) государственного строительного надзора, долевого строительства и сохранности автомобильных дорог	Повышение информированности контролируемых лиц	до 13.02.2025
9	Обеспечение общественного обсуждения проекта Доклада по обобщению правоприменительной практики	Начальник и заместитель начальника Управления (инспекции) государственного строительного надзора, долевого строительства и сохранности автомобильных дорог	Повышение информированности контролируемых лиц	с 01.02.2025 по 28.02.2025
10	Утверждение и размещение Доклада о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищностроительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов в электронной форме посредством государственной автоматизированной информационной системы «Управление»	Начальник и заместитель начальника Управления (инспекции) государственного строительного надзора, долевого строительства и сохранности автомобильных дорог	Повышение прозрачности надзорного органа	до 15.03.2025
11	Утверждение и размещение Доклада по обобщению правоприменительной практики	Начальник и заместитель начальника Управления (инспекции) государственного	Повышение информированности контролируемых лиц	до 15.03.2025

		строительного надзора, долевого строительства и сохранности автомобильных дорог		
12	Разработка проекта Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям в рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов на 2026	Начальник и заместитель начальника Управления (инспекции) государственного строительного надзора, долевого строительства и сохранности автомобильных дорог	Открытость органа государственного надзора	до 30.09.2025
13	Обеспечение общественного обсуждения проекта Программы профилактики	Начальник и заместитель начальника Управления (инспекции) государственного строительного надзора, долевого строительства и сохранности автомобильных дорог		с 01.10.2025 по 31.10.2025
14	Рассмотрение предложений, поданных в период общественного обсуждения Программы профилактики, подготовка мотивированного заключения об их учете (в том числе частичном) или отклонении	Начальник и заместитель начальника Управления (инспекции) государственного строительного надзора, долевого строительства и сохранности автомобильных дорог		с 01.11.2025 по 01.12.2025
15	Размещение на официальном сайте Министерства результатов общественного обсуждения Программы профилактики (включая перечень предложений и мотивированных заключений об их учете (в том числе частичном) или отклонении)	Начальник и заместитель начальника Управления (инспекции) государственного строительного надзора, долевого строительства и сохранности автомобильных дорог		до 10.12.2025
16	Утверждение Программы профилактики	Министр (Заместитель Министра)		до 20.12.2025
17	Размещение на официальном сайте Министерства утвержденной Программы профилактики	Начальник и заместитель начальника Управления (инспекции) государственного строительного надзора, долевого		В течение 5 дней со дня утверждения

		строительства и сохранности автомобильных дорог		
--	--	---	--	--

6. Показатели результативности и эффективности программы профилактики рисков причинения вреда.

Информация об осуществлении регионального государственного контроля (надзора) размещена на официальном сайте Министерства в главе «Управление (Инспекция) государственного строительного надзора, долевого строительства и сохранности автомобильных дорог» в разделе «Региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также о региональный государственный контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов на территории Пензенской области» по адресу: <https://mingrad.pnzreg.ru/deyatelnost-ministerstva/upravlenie-inspektsiya-gosstroitel'nogo-nadzora-i-sokhrannosti-avtomobilnykh-dorog/regionalnyy-gosudarstvennyy-kontrol-nadzor-v-oblasti-dolevogo-stroitelstva-mnogokvartirnykh-domov-i-/programma-profilaktiki-i-plan-provedeniya-knm/>

Снижение рисков причинения вреда охраняемым законом ценностям может быть обеспечено за счет:

- информированности контролируемых лиц об обязательных требованиях, о принятых изменениях, о порядке проведения контрольнонадзорных мероприятий, о правах контролируемых лиц в ходе контрольнонадзорных мероприятий;
- разъяснений по применению обязательных требований, обеспечивающих их однозначное толкование, как контролируемыми лицами, так и Министерством.

Основным показателем эффективности и результативности является соотношение количества договоров участия в долевом строительстве, заключенных гражданами в отношении жилых помещений в многоквартирных домах, признанных проблемными объектами, и общего количества заключенных гражданами договоров участия в долевом строительстве в отношении жилых помещений в многоквартирных домах.

Основным механизмом оценки эффективности и результативности профилактических мероприятий является увеличение количества профилактических мероприятий и как следствие снижение количества нарушений обязательных требований.