



СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

27 февраля 2019

№ 72-6-спр

Иркутск

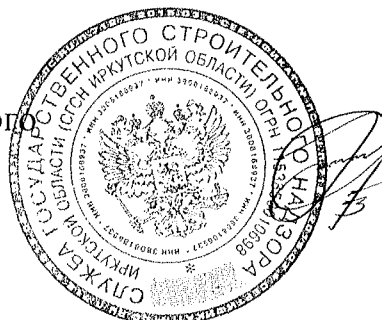
Об утверждении Программы профилактики нарушений обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также привлечения денежных средств граждан для строительства жилищно-строительными кооперативами многоквартирных домов на 2019 год

В соответствии со статьей 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2018 года № 1680 «Об утверждении общих требований к организации контроля (надзора), органами муниципального контроля мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами», руководствуясь Положением о службе государственного строительного надзора Иркутской области, утвержденным постановлением Правительства Иркутской области от 26 ноября 2014 года № 595-пп,
П Р И К А З Ы В А Ю:

1. Утвердить прилагаемую Программу профилактики нарушений обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также привлечения денежных средств граждан для строительства жилищно-строительными кооперативами многоквартирных домов на 2019 год.

2. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Руководитель службы
государственного строительного
надзора Иркутской области



Б.Б. Билалов

Утверждена приказом службы
государственного строительного
надзора Иркутской области
от 27.02.2019 № 72-б-снр

Программа
профилактики нарушений обязательных требований
в области долевого строительства многоквартирных домов и (или)
иных объектов недвижимости, а также привлечения денежных средств
граждан для строительства жилищно-строительными кооперативами
многоквартирных домов на 2019 год

Раздел 1. Анализ и оценка подконтрольной сферы

Государственный контроль в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также контроль за деятельностью жилищно-строительного кооператива (далее - ЖСК), связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, а также за соблюдением ЖСК требований части 3 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 Жилищного кодекса Российской Федерации осуществляется в отношении застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, а также в отношении ЖСК, привлекающих денежные средства членов таких кооперативов для строительства многоквартирных домов.

В соответствии с частями 2, 18 статьи 23 Федерального закона 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), а также частью 1 статьи 123.2 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за привлечением денежных средств граждан для строительства ЖСК многоквартирных домов, а также за соблюдением ЖСК требований части 3 статьи 110 ЖК РФ, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 ЖК РФ осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

На территории Иркутской области исполнительным органом

государственной власти, осуществляющим функции по контролю в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью ЖСК, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, а также за соблюдением ЖСК требований части 3 статьи 110 ЖК РФ, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 ЖК РФ (далее - деятельность ЖСК), является служба государственного строительного надзора Иркутской области (далее - Служба).

Служба при осуществлении контроля в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью ЖСК руководствуется Федеральным законом от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», Федеральным законом № 214-ФЗ, ЖК РФ.

По состоянию на 31 декабря 2018 года деятельность, связанную с привлечением денежных средств участников долевого строительства, на территории Иркутской области осуществляло 95 организаций-застройщиков. В 2018 году деятельность ЖСК, связанную с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, а также за соблюдением ЖСК требований части 3 статьи 110 ЖК РФ, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 ЖК РФ осуществлял 1 ЖСК.

На официальном сайте Службы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» размещен перечень нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом контроля (надзора), а также тексты соответствующих нормативных правовых актов. Актуализация перечня происходит по мере вступления в силу вновь изданных нормативных правовых актов, а также изменений в действующие нормативные правовые акты. Сведения об административных правонарушениях, выявленных при осуществлении контрольно-надзорных мероприятий, размещаются в разделе «Административная практика».

Результаты анализа и оценки состояния подконтрольной сферы используются Службой для подготовки отчетов с обобщением правоприменительной практики, типовых и массовых нарушений обязательных требований, с анализом новых обязательных требований и необходимых для их исполнения организационных и технических мероприятий, а также при организации иных мероприятий, направленных на профилактику нарушений обязательных требований, а также предотвращение рисков причинения вреда охраняемым законом ценностям.

Основные виды нарушений, выявленные Службой:

1) *непредставление в установленный срок в орган, осуществляющий региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, отчетности в случаях, предусмотренных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно представление отчетности, содержащей недостоверные сведения, или представление отчетности не в полном объеме, в том числе по причине:*

- отсутствия справки о прочих расходах с указанием направления расходования денежных средств и ссылкой на проектную документацию, предусматривающую это направление расходования денежных средств;

- отсутствия справки с указанием оснований расторжения каждого договора участия в долевом строительстве;

- отсутствия справки о неисполненных (просроченных) обязательствах по договорам с указанием причин ненадлежащего исполнения обязательств;

- недостоверного расчета норматива обеспеченности обязательств (Н1);

- недостоверного расчета норматива целевого использования денежных средств (Н2);

- непредставления отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

2) *опубликование в средствах массовой информации и (или) размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования застройщиком проектной декларации (в том числе вносимых в нее изменений), содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, предоставление застройщиком неполной и (или) недостоверной информации, опубликование, размещение или предоставление которой предусмотрено законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно нарушение сроков опубликования и (или) размещения проектной декларации либо вносимых в нее изменений.*

Так, застройщики осуществляют строительство объектов долевого строительства в нарушение ст. 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ, а именно в части отсутствия в электронном виде сведений и документов на сайте Единой информационной системы жилищного строительства в отношении каждого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) с привлечением средств участников долевого строительства, в том числе:

- разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, в строительстве которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с

указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию;

- аудиторского заключения за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности;

- разрешения на строительство;

- заключения экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;

- документов, подтверждающих права застройщика на земельный участок;

- проектной декларации;

- заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ч. 2 ст. 3, ст.ст. 20, 21 Федерального закона № 214-ФЗ;

- проекта договора участия в долевом строительстве, используемого застройщиком для привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости;

- информации о выбранном застройщиком способе обеспечения исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве;

- фотографий строящихся (создаваемых) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, отражающие текущее состояние их строительства (создания).

3) *привлечение денежных средств гражданина, связанное с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент привлечения таких денежных средств гражданина не введен в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, 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.*

4) *непредставление лицом, деятельность которого связана с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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 регионального государственного контроля (надзора) и перечень которых устанавливается органами государственной*

власти субъектов Российской Федерации, а равно представление таких сведений и (или) документов не в полном объеме или недостоверных сведений.

Также часто встречаются нарушения требований ст.ст. 19, 20, 21 Федерального закона № 214-ФЗ в части нарушения сроков внесения и опубликования изменений в проектную декларацию.

Основные показатели осуществления деятельности по контролю и надзору в области долевого строительства за 2018 год

Наименование показателя	2018 год
Количество организаций-застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства многоквартирных домов, за деятельностью которых осуществлялся контроль	95
Количество объектов, строящихся с привлечением средств участников долевого строительства	192
Исключены из числа «проблемных» объектов	3
Проведено проверок	20
из них:	
плановых	5
внеплановых	15
Выявлено нарушений в сфере законодательства о долевом строительстве	28
из них:	
привлечение денежных средств граждан для целей строительства многоквартирных домов лицом, не имеющим на это право (часть 1 статьи 14.28 КоАП РФ)	1
опубликование в средствах массовой информации застройщиком проектной декларации, содержащей неполную или недостоверную информацию (часть 2 статьи 14.28 КоАП РФ)	3
непредставление в установленный срок отчетности об осуществлении деятельности, связанной с долевым строительством, а равно представление отчетности, содержащей недостоверные сведения (часть 3 статьи 14.28 КоАП РФ)	11
непредставление в срок сведений, необходимых для осуществления контроля и надзора в сфере долевого строительства (часть 4 статьи 14.28 КоАП РФ)	2

невыполнение в установленный срок законного предписания, связанного с устранением нарушений законодательства в области долевого строительства (часть 4 статьи 19.5 КоАП РФ)	8
нарушение порядка размещения информации в единой информационной системе жилищного строительства (статья 13.19.3 КоАП РФ)	3
Выдано предписаний	12
Возбуждено дел об административном правонарушении	18

Выявленные правонарушения в совокупности представляют угрозу законным правам и интересам участников долевого строительства, увеличивают риск возникновения потенциально проблемных объектов долевого строительства и возрастания социальной напряженности.

Мероприятия по профилактике нарушений и их результаты:

В целях снижения количества совершаемых правонарушений в области долевого строительства Службой осуществляются меры правового, разъяснительного и иного характера, направленные на нейтрализацию или устранение причин и условий совершения правонарушений. Проводится систематический мониторинг причин и условий, способствующих совершению правонарушений.

Разъяснительная работа ведется посредством приема граждан, размещения необходимой информации на официальном сайте Службы, проведения мероприятий, предусмотренных программой профилактики нарушений. Важную роль в профилактике (предупреждении) правонарушений играет участие специалистов Службы в интернет-конференциях соответствующей тематики. В 2018 году на постоянной основе велась рубрика «Консультации Стройнадзора в Иркутске» на сайте RealtyVision - Недвижимость Иркутска и проводился «День открытых дверей». В целях профилактики нарушений застройщиками обязательных требований Службой проведен круглый стол с организациями-застройщиками по вопросу представления ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществляемой ими деятельности, связанной с привлечением средств участников долевого строительства, а также по вопросу получения заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ч. 2 ст. 3, ст.ст. 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ.

В целях недопущения нарушений обязательных требований застройщикам рекомендуется регулярно отслеживать изменения в действующем законодательстве о долевом строительстве.

Результаты:

- снижение количества нарушений обязательных требований законодательства в области долевого строительства;
- повышение уровня правовой грамотности граждан;
- увеличение доли законопослушных подконтрольных субъектов;
- повышение «прозрачности» деятельности Службы.

Раздел 2. Цели и задачи профилактической работы в рамках осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости

- повышение уровня ответственности застройщиков за соблюдением требований законодательства и нормативных правовых актов, регулирующих правоотношения в области долевого строительства;
- повышение уровня информированности граждан о требованиях законодательства в области долевого строительства и деятельности застройщиков;
- вовлечение в деятельность по предупреждению нарушений законодательства в области долевого строительства граждан и застройщиков;
- выявление и устранение причин и условий, способствующих совершению застройщиками наиболее распространенных нарушений законодательства в области долевого строительства.

Раздел 3. План мероприятий по профилактике нарушений на 2019 год

№ п/п	Наименование проводимого мероприятия	Ответственный исполнитель	Периодичность проведения, сроки исполнения	Ожидаемые результаты
1.	Подготовка перечней нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также контроля за деятельностью ЖСК, связанной с привлечением средств членов кооператива для	Отдел контроля и надзора в области долевого строительства	в течение года	повышение уровня информированности подконтрольных субъектов о действующих обязательных требованиях

	<p>строительства многоквартирного дома, а также за соблюдением ЖСК требований части 3 статьи 110 ЖК РФ, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 ЖК РФ, а также текстов соответствующих нормативных правовых актов и изменений, вносимых в указанные нормативные правовые акты, и их размещение на официальном сайте службы государственного строительного надзора Иркутской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»</p>			
2.	<p>Внесение информации о проводимых проверках и их результатах в ФГИС «Единый реестр проверок»</p>	<p>Отдел контроля и надзора в области долевого строительства</p>	<p>в течение года</p>	<p>предотвращение нарушения застройщиками обязательных требований</p>
3.	<p>Проведение семинаров и конференций с юридическими лицами, а также разъяснительной работы в средствах массовой информации по вопросам соблюдения обязательных требований</p>	<p>Руководитель службы, заместитель руководителя службы, курирующий отдел контроля и надзора в области долевого строительства, отдел контроля и надзора в области долевого строительства</p>	<p>каждое полугодие</p>	<p>повышение уровня информированности подконтрольных субъектов о действующих обязательных требованиях</p>
4.	<p>Размещение на официальном сайте службы государственного строительного надзора Иркутской области в информационно-</p>	<p>Отдел контроля и надзора в области долевого строительства</p>	<p>по итогам 2019 года</p>	<p>предотвращение нарушения застройщиками обязательных требований</p>

	телекоммуникационной сети «Интернет» обзора правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности			
5.	Проведение «Дня открытых дверей», в рамках которого юридическим лицам, а также гражданам разъясняются требования законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также привлечения денежных средств граждан для строительства ЖСК многоквартирных домов	Отдел контроля и надзора в области долевого строительства	10 сентября 2019 года	повышение уровня информированности подконтрольных субъектов о действующих обязательных требованиях
6.	Бесплатная юридическая помощь гражданам	Отдел контроля и надзора в области долевого строительства	в течение года	повышение уровня информированности подконтрольных субъектов о действующих обязательных требованиях

**Проект плана мероприятий по профилактике нарушений
на 2020-2021 годы**

№ п/п	Наименование проводимого мероприятия	Ответственный исполнитель	Периодичность проведения, сроки исполнения	Ожидаемые результаты
1.	Подготовка перечней нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом контроля и надзора в области долевого	Отдел контроля и надзора в области долевого строительства	в течение года	повышение уровня информированности подконтрольных субъектов о действующих обязательных требованиях

	<p>строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также контроля за деятельностью ЖСК, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, а также за соблюдением ЖСК требований части 3 статьи 110 ЖК РФ, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 ЖК РФ, а также текстов соответствующих нормативных правовых актов и изменений, вносимых в указанные нормативные правовые акты, и их размещение на официальном сайте службы государственного строительного надзора Иркутской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»</p>			
2.	<p>Внесение информации о проводимых проверках и их результатах в ФГИС «Единый реестр проверок»</p>	<p>Отдел контроля и надзора в области долевого строительства</p>	<p>в течение года</p>	<p>предотвращение нарушения застройщиками обязательных требований</p>
3.	<p>Проведение семинаров и конференций с юридическими лицами, а также разъяснительной работы в средствах массовой информации по вопросам соблюдения обязательных требований</p>	<p>Руководитель службы, заместитель руководителя службы, курирующий отдел контроля и надзора в области долевого</p>	<p>каждое полугодие</p>	<p>повышение уровня информированности подконтрольных субъектов о действующих</p>

		строительства, отдел контроля и надзора в области долевого строительства		обязательных требованиях
4.	Размещение на официальном сайте службы государственного строительного надзора Иркутской области в информационно- телекоммуникационной сети «Интернет» обзора правоприменительной практики контрольно- надзорной деятельности	Отдел контроля и надзора в области долевого строительства	по итогам каждого года	предотвращение нарушения застройщиками обязательных требований
5.	Проведение «Дня открытых дверей», в рамках которого юридическим лицам, а также гражданам разъясняются требования законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также привлечения денежных средств граждан для строительства ЖСК	Отдел контроля и надзора в области долевого строительства	10 сентября каждого года	повышение уровня информированнос ти подконтрольных субъектов о действующих обязательных требованиях
6.	Бесплатная юридическая помощь гражданам	Отдел контроля и надзора в области долевого строительства	в течение года	повышение уровня информированнос ти подконтрольных субъектов о действующих обязательных требованиях

Раздел 4. Оценка эффективности Программы

Оценка эффективности Программы будет проведена по итогам работы Службы 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 приведенных 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:

- увеличение доли законопослушных подконтрольных субъектов;
- снижение административной нагрузки на подконтрольные субъекты.

Методика оценки эффективности Программы профилактики направлена на предупреждение нарушений обязательных требований, соблюдение которых оценивается Службой при проведении контрольно-надзорных мероприятий в 2019 году.