



**МИНИСТЕРСТВО  
СТРОИТЕЛЬСТВА  
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРИКАЗ**

20.12.2019

№ 696

г. Новосибирск

**Об утверждении Программы профилактики  
нарушений обязательных требований законодательства  
в области долевого строительства на 2020 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 Новосибирской области от 02.10.2014 № 398-п «О министерстве строительства Новосибирской области» **п р и к а з ы в а ю** :

1. Утвердить прилагаемую Программу профилактики нарушений обязательных требований законодательства в области долевого строительства на 2020 год.

2. Контроль за исполнением приказа возложить на начальника управления контроля в области долевого строительства и инженерного обеспечения министерства строительства Новосибирской области Кузнецова И.П.

Министр

И.И. Шмидт

УТВЕРЖДЕНА  
приказом министерства  
строительства  
Новосибирской области  
от 20.12.2019 № 696

Программа  
профилактики нарушений обязательных требований  
законодательства в области долевого строительства на 2020 год

1. Общие положения

Программа профилактики нарушений обязательных требований законодательства Российской Федерации в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на 2020 год (далее - Программа профилактики, обязательные требования) представляет собой комплекс профилактических мероприятий, обеспечивающих эффективное решение проблем, препятствующих соблюдению поднадзорными субъектами обязательных требований, установленных законодательством в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и направленных на выявление и устранение конкретных причин и факторов несоблюдения обязательных требований, а также на создание и развитие системы профилактики.

2. Виды осуществляемого государственного контроля (надзора)

В соответствии с постановлением Правительства Новосибирской области от 02.10.2014 № 398-п «О министерстве строительства Новосибирской области» министерство строительства Новосибирской области (далее – министерство) является областным исполнительным органом государственной власти Новосибирской области, уполномоченным:

- 1) на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости;
- 2) на осуществление контроля за деятельностью жилищно-строительных кооперативов в соответствии со статьей 123.2 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Обзор по видам осуществляемого государственного контроля (надзора)

Виды подконтрольных субъектов

Подконтрольными субъектами являются:

а) юридические лица - застройщики, осуществляющие строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

б) жилищно-строительные кооперативы, осуществляющие за счет средств членов кооператива строительство многоквартирных домов.

### Предмет государственного контроля (надзора)

Предметом государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязательных требований, установленных настоящим Федеральным законом и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Предметом контроля за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, является соблюдение жилищно-строительным кооперативом обязательных требований части 3 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Настоящая Программа профилактики предусматривает проведение министерством профилактических мероприятий, направленных на предупреждение нарушений обязательных требований, 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»

- постановлением Правительства Российской Федерации от 27.10.2005 № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства»;

- Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

- Жилищным кодексом Российской Федерации;

- постановлением Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства»;

- постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2018 № 1683 «О нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика»;

- приказом Министерства строительства Российской Федерации от 03.07.2017 № 955/пр «Об утверждении формы отчетности об осуществлении деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома, в том числе об исполнении таким

кооперативом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами, и порядка предоставления жилищно-строительным кооперативом указанной отчетности в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»;

- приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12.10.2018 № 656/пр «Об утверждении формы и порядка предоставления застройщиками в контролирующий орган отчетности 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».

### Краткий анализ текущего состояния подконтрольной сферы

В 2019 году на территории Новосибирской области осуществляли строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением денежных средств участников долевого строительства 201 застройщик (в том числе 23 застройщика, привлекающих денежные средства участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов, путем размещения таких средств на счетах эскроу), за счет средств членов кооперативов 11 жилищно-строительных кооперативов.

В отчетном периоде при осуществлении контроля за деятельностью застройщиков министерством проведено:

в отношении юридических лиц 28 внеплановых документарных проверок;

в отношении жилищно-строительных кооперативов 6 внеплановых документарных проверок.

По результатам проверок составлено 34 акта проверки, вынесено и направлено застройщикам 35 предписаний об устранении выявленных нарушений в области долевого строительства.

В 2019 году возбуждено и рассмотрено 132 дела об административных правонарушениях, вынесено 132 постановления по делам об административных правонарушениях, предусмотренных частями 2, 3, 4 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, частью 4 статьи 19.5 КоАП РФ, частью 1 статьи 13.19.3 КоАП РФ.

По данным постановлениям физическим и юридическим лицам назначено наказание в виде административных штрафов на общую сумму 1210,5 рублей. Уплачено 295,5 рублей.

Риск-ориентированный подход при организации и осуществлении государственного контроля (надзора) министерством в 2019 году не применялся.

## Основные мероприятия по профилактике нарушений и их результаты

Основными направлениями деятельности министерства как субъекта профилактики нарушений законодательства в области долевого строительства в рамках своей компетенции является:

- мониторинг законодательства в области долевого строительства и его изменений;
- определение преобладающих видов нарушений застройщиками требований законодательства;
- определение приоритетных направлений профилактики правонарушений с учетом складывающейся ситуации в области долевого строительства;
- планирование в сфере профилактики правонарушений с учетом фундаментальных изменений законодательства в области долевого строительства в период с 2018 по 2019 г.г.;
- размещение на сайте министерства перечней нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом контроля (надзора), а также текстов соответствующих нормативных правовых актов; информацию о проведенных проверках деятельности застройщика, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации, а также сведения о вступивших в законную силу постановлениях контролирующего органа о привлечении застройщика, его должностных лиц к административной ответственности за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве.

В рамках вышеуказанных основных направлений деятельности осуществляется анализ ситуации в области долевого строительства, информирование правоохранительных органов и прокуратуры о возникновении предпосылок возникновения ситуаций с массовыми нарушениями застройщиками прав участников долевого строительства.

### 4. Цели и задачи Программы профилактики

Целью профилактики нарушений законодательства в области долевого строительства является обеспечение соблюдения застройщиками - законодательства об участии в долевом строительстве, ЖСК - Жилищного кодекса Российской Федерации и исключения злоупотреблений со стороны застройщиков и ЖСК.

Для достижения указанной цели требуется решение следующих задач:

- повышение уровня ответственности застройщиков и ЖСК за соблюдением требований законодательства и нормативных правовых актов, регулирующих правоотношения в области долевого строительства;
- повышение информированности граждан о требованиях законодательства в области долевого строительства и деятельности застройщиков и ЖСК;

- вовлечение в деятельность по предупреждению нарушений законодательства в области долевого строительства граждан и организаций;
- выявление и устранение причин и условий, способствующих совершению застройщиками и ЖСК наиболее распространенных нарушений законодательства в области долевого строительства;

## 5. Целевой показатель результативности мероприятий Программы профилактики

Целевым показателем результативности мероприятий Программы профилактики является увеличение доли профилактических мероприятий в общем количестве контрольно-надзорных мероприятий и профилактических мероприятий

## 6. План мероприятий Программы

№ п/п	Наименование мероприятия	Срок реализации мероприятия	Ответственный исполнитель
1	<p>Размещение на официальном сайте министерства строительства Новосибирской области в сети «Интернет» по адресу <a href="http://www.minstroy.nso.ru">www.minstroy.nso.ru</a> перечней нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом регионального государственного контроля в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Новосибирской области, а также строительство многоквартирных домов жилищно-строительными кооперативами, и текстов соответствующих нормативных правовых актов</p>	<p>1. Ранее принятые нормативные акты - в течение месяца после утверждения Программы; 2. Нормативные правовые акты, содержащие новые обязательные требования - в течение 10 рабочих дней после принятия</p>	<p>Должностные лица управления контроля в области долевого строительства и инженерного обеспечения министерства строительства Новосибирской области</p>
2	<p>Осуществление информирования застройщиков и ЖСК по вопросам соблюдения обязательных требований, посредством проведения семинаров и конференций, разъяснительной работы в средствах массовой информации и иными способами.</p> <p>В случае изменения обязательных требований - подготовка и распространение комментариев о содержании новых нормативных правовых актов, устанавливающих обязательные требования, внесенных изменениях 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</p>	<p>В течение года (по мере необходимости)</p>	<p>Должностные лица управления контроля в области долевого строительства и инженерного обеспечения министерства строительства Новосибирской области</p>

3	Обеспечение регулярного обобщения практики осуществления регионального государственного контроля в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Новосибирской области, а также строительство многоквартирных домов жилищно-строительными кооперативами и размещение на официальном сайте министерства строительства Новосибирской области в сети «Интернет» соответствующих обобщений, в том числе с указанием наиболее часто встречающихся случаев нарушений обязательных требований с рекомендациями в отношении мер, которые должны приниматься застройщиками в целях недопущения таких нарушений	до 01.04.2020	Должностные лица управления контроля в области долевого строительства и инженерного обеспечения министерства строительства Новосибирской области
---	---	---------------	--

Проект плана мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований законодательства Российской Федерации при организации и осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на 2021 - 2022 года приведен в Приложении к Программе профилактики.

Оценка эффективности реализации Программы профилактики рассчитывается ежегодно (по итогам календарного года) в течение всего её срока реализации.

Целевой показатель программы и его значение по годам при организации и осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства	Показатель	Базовое значение 2018 год	Период год		
			2019	2020	2021
	$Д_{ПМ} = \frac{К_{ПМ} \times 100}{К_{КНМП}}$ где $Д_{ПМ}$ - доля профилактических мероприятий в общем количестве контрольно-надзорных мероприятий и профилактических мероприятий (%); $К_{КНМП}$ - общее количество профилактических мероприятий и проверок; $К_{ПМ}$ - количество профилактических мероприятий.	1870 x 100 / 1919 = 97%	1701 x 100 / 1735 = 98%		

Ожидаемый результат от реализации Программы профилактики

Ожидаемым результатом Программы профилактики является:

- 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;
- снижение количества выданных предостережений.

Проект отчетных показателей на 2020 год и плановый период 2021 - 2022 года:

- снижение количества контрольно-надзорных мероприятий на 3%;
- снижение количества профилактических мероприятий на 3%.

Для реализации Программы профилактики задействованы должностные лица управления контроля в области долевого строительства и инженерного обеспечения министерства строительства Новосибирской области (далее - управление:

- начальник управления;
- должностные лица управления, уполномоченные на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Финансирование мероприятий по организации и проведению проверок производится в рамках общего финансирования деятельности управления.

Ответственный по организации и координированию деятельности по реализации Программы профилактики - начальник управления.



Приложение  
к Программе профилактики  
нарушений обязательных  
требований законодательства  
Российской Федерации  
в области долевого строительства  
многоквартирных домов и (или) иных  
объектов недвижимости на 2020 год

Проект плана мероприятий по профилактике нарушений обязательных  
требований законодательства Российской Федерации  
при организации и осуществлении государственного контроля (надзора)  
в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных  
объектов недвижимости на 2021-2022 годы

№ п/п	Наименование мероприятия	Срок реализации мероприятия	Ответственный исполнитель
1	<p>Размещение на официальном сайте министерства строительства Новосибирской области в сети «Интернет» по адресу <a href="http://www.minstroy.nso.ru">www.minstroy.nso.ru</a> перечней нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом регионального государственного контроля в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Новосибирской области, а также строительство многоквартирных домов жилищно-строительными кооперативами, и текстов соответствующих нормативных правовых актов</p>	<p>1. Ранее принятые нормативные акты - в течение месяца после утверждения программы; 2. Нормативные правовые акты, содержащие новые обязательные требования - в течение 10 рабочих дней после принятия</p>	<p>Должностные лица управления контроля в области долевого строительства и инженерного обеспечения министерства строительства Новосибирской области</p>
2	<p>Осуществление информирования застройщиков по вопросам соблюдения обязательных требований, посредством проведения семинаров и конференций, разъяснительной работы в средствах массовой информации и иными способами.</p> <p>В случае изменения обязательных требований - 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</p>	<p>В течение года (по мере необходимости)</p>	<p>Должностные лица управления контроля в области долевого строительства и инженерного обеспечения министерства строительства Новосибирской области</p>

3	Обеспечение регулярного обобщения практики осуществления регионального государственного контроля в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Новосибирской области, а также строительство многоквартирных домов жилищно-строительными кооперативами и размещение на официальном сайте министерства строительства Новосибирской области в сети «Интернет» соответствующих обобщений, в том числе с указанием наиболее часто встречающихся случаев нарушений обязательных требований с рекомендациями в отношении мер, которые должны приниматься застройщиками в целях недопущения таких нарушений	до 01.04.2021; до 04.04.2022	Должностные лица управления контроля в области долевого строительства и инженерного обеспечения министерства строительства Новосибирской области
---	---	---------------------------------	--

---