

ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

16.12.2021

№ 262

Об утверждении программы 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, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома
на 2022 год

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

1. Утвердить прилагаемую программу 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, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома на 2022 год, согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Признать утратившим силу распоряжение Департамента архитектуры и строительства Томской области от 20.12.2020 № 187 «Об утверждении программы профилактики нарушений законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов на 2021-2023 годы».

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Начальник Департамента



Д.Ю.Ассонов



Приложение к распоряжению
Департамента архитектуры
и строительства

Томской области от 16.12.2021 № 262

Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального государственного контроля (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома на 2022 год

ПАСПОРТ

Наименование программы	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, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома на 2022 год
Правовые основания разработки программы	Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»
Разработчик программы	Департамент архитектуры и строительства Томской области (далее - Департамент)
Цели программы	- повышение прозрачности системы государственного контроля (надзора) в целом и деятельности Департамента; - предотвращение рисков причинения вреда охраняемым законом ценностям; - предупреждение нарушений обязательных требований (снижение числа нарушений обязательных требований) в подконтрольной сфере общественных отношений; - создание инфраструктуры профилактики рисков причинения вреда охраняемым законом ценностям; - мотивация к добросовестному поведению и, как следствие, сокращение количества нарушений в поднадзорной сфере
Задачи программы	- выявление причин, факторов и условий, способствующих причинению вреда охраняемым законом ценностям и нарушению обязательных требований, определение способов устранения или снижения рисков их возникновения; - устранение причин, факторов и условий, способствующих возможному причинению вреда охраняемым законом ценностям и нарушению обязательных требований; - установление и оценка зависимости видов, форм и интенсивности профилактических мероприятий от особенностей конкретных подконтрольных субъектов (объектов) и присвоенного им уровня риска (класса)

	опасности), проведение профилактических мероприятий с учетом данных факторов; - определение перечня видов и сбор статистических данных, необходимых для организации профилактической работы; - повышение квалификации кадрового состава контрольно-надзорных органов; - создание системы консультирования подконтрольных субъектов, в том числе с использованием современных информационно-телекоммуникационных технологий
Сроки и этапы реализации программы	2022 год
Источники финансирования	Бюджет субъекта РФ (Томская область)
Ожидаемые конечные результаты реализации программы	- снижение рисков причинения вреда охраняемым законом ценностям; - увеличение доли законопослушных подконтрольных субъектов - развитие системы профилактических мероприятий контрольно-надзорного органа; - внедрение различных способов профилактики; - разработка и внедрение технологий профилактической работы внутри контрольно-надзорного органа; - разработка образцов эффективного, законопослушного поведения подконтрольных субъектов; - обеспечение квалифицированной профилактической работы должностных лиц контрольно-надзорного органа; - повышение прозрачности деятельности контрольно-надзорного органа; - уменьшение административной нагрузки на подконтрольных субъектов; - повышение уровня правовой грамотности подконтрольных субъектов; - обеспечение единообразия понимания предмета контроля подконтрольными субъектами; - мотивация подконтрольных субъектов к добросовестному поведению
Структура программы	Раздел 1. Анализ текущего состояния; Раздел 2. Цели и задачи реализации программы профилактики; Раздел 3. Перечень профилактических мероприятий, сроки (периодичность) их проведения; 3.1. Ресурсное обеспечение программы 3.2. Механизмы реализации программы Раздел 4. Показатели результативности и эффективности программы профилактики.

Раздел. 1 Анализ и оценка текущего состояния

Программа профилактики нарушений обязательных требований законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома на 2022 год (далее – Программа профилактики) представляет собой систему мероприятий, направленных на снижение уровня нарушений допускаемых застройщиками, а также устранение причин и условий, способствующих совершению таких нарушений.

В 2021 году в рамках осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома (далее – контроль) Департаментом вынесено 14 постановлений о назначении административного наказания в виде штрафа за совершение застройщиками административного правонарушения, предусмотренного частью 3 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ).

В отношении 19 застройщиков Департаментом проведено мероприятие без взаимодействия с юридическими лицами: наблюдение за соблюдением застройщиками обязательных требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома посредством анализа информации, обязанность по раскрытию которой возложена на застройщиков в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, проведение анализа проектных деклараций (изменений в них).

По итогам указанного мероприятия нарушения обязательных требований законодательства в области долевого строительства, при размещении информации в единой информационной системе жилищного строительства выявлены у 15 застройщиков.

В связи с этим, на основании подпункта 2) части 11 статьи 23 Федерального закон 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» Департаментом проведены внеплановые документарные проверки застройщиков, допустивших нарушения, по результатам которых застройщикам направлены предписания об устранении нарушения законодательства в области долевого строительства, а также предприняты меры по привлечению застройщиков, их должностных лиц к административной ответственности за совершение правонарушений, предусмотренных статьей 13.19.3, частью 2 статьи 14.28 КоАП РФ (по статье 13.19.3 вынесено 8 постановлений, по части 2 статьи 14.28 КоАП РФ вынесено 18 постановлений).

На основании материалов, направленных органами прокуратуры, Департаментом вынесено 1 постановление в связи с совершением застройщиком административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 13.19.3 КоАП РФ.

Наиболее часто встречающимися случаями нарушений обязательных требований являются:

- не размещение застройщиками в соответствии с законодательством Российской Федерации информации в единой информационной системе жилищного строительства, раскрытие которой предусмотрено действующим законодательством;
- представление отчетности, содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, а равно нарушение сроков ее представления.

Перечень нарушений, которые допускаются застройщиками, включает низкий уровень знания нормативной базы, регулирующей сферу строительства.

В целях недопущения нарушений законодательства, застройщикам необходимо:

- в полном объеме размещать информацию в единой информационной системе жилищного строительства, раскрытие которой предусмотрено действующим законодательством;

- соблюдать сроки предоставления в контролирующий орган ежеквартальной и годовой отчетности застройщика в полном объеме;

- своевременно устранять нарушения, выявленные контролирующим органом в рамках осуществления контроля и отраженные в выданных предписаниях.

Застройщики должны учитывать требования законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и во избежание административной ответственности добросовестно их выполнять.

На официальном сайте Департамента для ознакомления размещены:

- перечни правовых актов и их отдельных частей (положений), содержащие обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю;

- обобщение практики осуществления Департаментом контроля;

- памятки и разъяснения участникам долевого строительства и покупателям жилья в малоэтажных многоквартирных домах,

- рекомендации по составлению и представлению ежеквартальной отчетности застройщика, проектных деклараций, заполнения информации на сайте единой информационной системы жилищного строительства, существует раздел «часто задаваемые вопросы».

Раздел. 2 Цели и задачи профилактической работы.

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

1) стимулирование добросовестного соблюдения обязательных требований всеми контролируруемыми 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.

Раздел. 3. Перечень профилактических мероприятий на 2022 год

№	Мероприятие по профилактике нарушений	Ответственное подразделение	Сроки (периодичность) проведения	Адресаты мероприятия	Ожидаемые результаты
1.	Информирование по вопросам соблюдения обязательных требований осуществляется Департаментом в порядке, установленном статьей 46 Федерального закона № 248-ФЗ. Посредством размещения сведений, предусмотренных Федеральным законом № 248-ФЗ, на официальном сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», в средствах массовой информации, через личные кабинеты контролируемых лиц в государственных информационных системах и в иных формах.	Комитет контроля и надзора в области долевого строительства Департамента (далее - Комитет)	По мере внесения изменений в нормативно-правовые акты	Застройщики и иные заинтересованные лица	Снижение показателей выявленных нарушений законодательства РФ
2.	Регулярное обобщение практики осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов, в том числе с указанием наиболее часто встречающихся случаев нарушений обязательных требований с рекомендациями в отношении мер, которые должны предприниматься юридическими лицами в целях недопущения таких нарушений и размещение таких обобщений на официальном сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».	Комитет	Не реже 1 раза в год	Застройщики и иные заинтересованные лица	Информирование
3.	Направление юридическим лицам предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований в случаях, предусмотренных федеральным законодательством.	Комитет	В течение года при наличии оснований	Застройщики	Снижение показателей выявленных нарушений законодательства РФ

4.	Консультирование, в том числе письменное консультирование, осуществляется по следующим вопросам: 1) о видах профилактических мероприятий, проводимых Департаментом при осуществлении контроля, порядке их проведения; 2) о видах контрольных (надзорных) мероприятий, проводимых Департаментом при осуществлении контроля, порядке их проведения; 3) о порядке обжалования решений Департамента, действий (бездействия) должностных лиц Департамента, уполномоченных на осуществление контроля. По итогам консультирования информация в письменной форме контролируемым лицам и их представителям не предоставляется, за исключением случаев консультирования на основании обращений контролируемых лиц и их представителей, поступивших в соответствии с Федеральным законом от 2 мая 2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации». Консультации предоставляются посредством телефонной связи, электронной почты, видео-конференц-связи, при личном обращении, а также в ходе проведения профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия.	Комитет	Не менее 4 часов в рабочую неделю	Застройщики, иные лица	Снижение показателей выявленных нарушений законодательства РФ
5.	Профилактический визит в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица либо путем использования видео-конференц-связи (при наличии технической возможности Департамента).	Комитет	В течение года при наличии оснований	Застройщики	Снижение показателей выявленных нарушений законодательства РФ

3.1. Ресурсное обеспечение программы

Реализации программы в течение срока реализации осуществляется Комитетом контроля и надзора в области долевого строительства Департамента за счет средств бюджета субъекта, выделяемых на обеспечение деятельности Департамента. Кадровые, материальные, финансовые, временные ресурсы в пределах утвержденных лимитов на текущий год. Привлечение иных ресурсов для реализации программы не требуется.

3.2. Механизмы реализации программы

Исполнителем программы - Комитетом контроля и надзора в области долевого строительства Департамента осуществляется:

- организация и проведение мероприятий программы профилактики в сроки, установленные перечнем профилактических мероприятий на 2022 год;

- составление отчетов об исполнении профилактических мероприятий в соответствии с перечнем профилактических мероприятий на 2022 год;
- организация подготовки докладов о реализации программы;
- внесение предложений в перечень профилактических мероприятий на 2022 год по формам и срокам проведения профилактических мероприятий, изменению интенсивности профилактических воздействий.

Руководитель (координатор) программы - заместитель начальника Департамента, курирующий осуществление контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляет:

- координирование деятельности Комитета контроля и надзора в области долевого строительства по реализации программы;
- организация предоставления заинтересованным лицам информации о ходе реализации программы;
- обеспечение уточнений состава мероприятий программы на основе внесенных предложений.

Основными направлениями деятельности Департамента как субъекта профилактики нарушений законодательства является:

- мониторинг законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и его изменений;
- определение преобладающих видов нарушений застройщиками требований законодательства;
- конкретизация приоритетных направлений профилактики правонарушений с учетом складывающейся ситуации в области долевого строительства многоквартирных домов;
- планирование в сфере профилактики правонарушений;
- размещение на сайте Департамента 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 в области долевого строительства многоквартирных домов

Раздел. 4 Оценка эффективности программы

Социальный эффект от реализованных мероприятий программы:

- увеличение доли законопослушных подконтрольных субъектов;
- увеличение числа подконтрольных субъектов, вовлеченных в регулярное взаимодействие с Департаментом;
- снижение повторных нарушений обязательных требований среди подконтрольных субъектов;
- повышение уровня правовой грамотности подконтрольных субъектов.

Экономический эффект от реализованных мероприятий программы:

- снижение количества нарушений обязательных требований, выявленных при проведении контрольно-надзорных мероприятий;

- снижение количества подконтрольных субъектов, привлеченных к административной ответственности, снижение количества административных наказаний;

- уменьшение административной нагрузки на подконтрольные субъекты.

Показателями эффективности и результативности программы являются:

- «Снижение количества нарушений обязательных требований, выявленных при проведении контрольно-надзорных мероприятий» (положительно оценивается уменьшение значения в сравнении с предыдущим отчетным периодом (календарным годом));

- «Доля профилактических мероприятий в общем количестве контрольно-надзорных мероприятий» (положительно оценивается увеличение значения в сравнении с предыдущим отчетным периодом (календарным годом)).

Методика оценки эффективности программы:

- Показатель «Снижение количества нарушений обязательных требований, выявленных по результатам при проведении контрольно-надзорных мероприятий» (%) рассчитывается согласно следующей формуле:

$$C = \text{Нтг} / \text{Нпг} \times 100, \text{ где}$$

C – снижение количества нарушений обязательных требований, выявленных по результатам при проведении контрольно-надзорных мероприятий

Нтг – количество выявленных нарушений в ходе проверок, ед.;

Нпг – количество выявленных нарушений за аналогичный период прошлого года, ед.

- Показатель «Доля профилактических мероприятий в общем количестве контрольно-надзорных мероприятий» (%) рассчитывается согласно следующей формуле:

$$\text{Дпм} = \text{Кпм} / \text{Ккнм} \times 100 \%, \text{ где}$$

Дпм – доля профилактических мероприятий в общем количестве контрольно-надзорных мероприятий;

Кпм – количество профилактических мероприятий;

Ккнм – количество контрольно-надзорных мероприятий.