

ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА
ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

12.09.2019

№ 196

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 2019 - 2021 годы

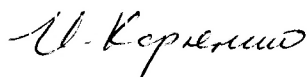
В соответствии со статьей 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»

1. Утвердить прилагаемую программу 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 2019 - 2021 годы.

2. Признать утратившим силу распоряжение Департамента архитектуры и строительства Томской области от 29.12.2018 № 288 «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 2019 год».

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

И.о. начальника Департамента



И.Е.Карпенко

Приложение к распоряжению
Департамента архитектуры
и строительства
Томской области от 12.09.2019 № 196

Программа 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 2019 - 2021 годы

ПАСПОРТ

Наименование программы	Программа 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 2019 - 2021 годы
Правовые основания разработки программы	Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», Стандарт комплексной профилактики рисков причинения вреда охраняемым законом ценностям
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	2019 - 2021 годы
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	- программа профилактики нарушений обязательных требований, соблюдение которых проверяется Департаментом при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на 2019 - 2021 годы; - программа профилактики нарушений обязательных

	требований, соблюдение которых проверяется Департаментом при осуществлении регионального контроля за деятельностью жилищно-строительных кооперативов в случаях, предусмотренных статьей 123.2 Жилищного кодекса Российской Федерации на 2019 - 2021 годы
--	--

Раздел. 1 Анализ и оценка текущего состояния

Программа профилактики нарушений обязательных требований законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов (далее - ЖСК), связанной со строительством многоквартирных домов на 2019 - 2021 годы представляет собой систему мероприятий, направленных на снижение уровня нарушений допускаемых застройщиками и ЖСК, а также устранение причин и условий, способствующих совершению таких нарушений.

В 2018 году Департаментом архитектуры и строительства Томской области осуществлены следующие действия в рамках осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов в случаях, предусмотренных статьей 123.2 Жилищного кодекса Российской Федерации:

В отношении 56 подконтрольных субъектов проведено 38 внеплановых и 1 плановая проверка.

Общая сумма наложенных Департаментом административных штрафов равна 725 000 рублей, из них по результатам плановых и внеплановых проверок – 525 000 рублей.

Общая сумма наложенных мировыми судьями Томской области административных штрафов по возбужденным Департаментом делам равна – 2 400 000 рублей.

Департаментом возбуждено 63 дела об административных правонарушениях, в том числе:

- неразмещение (размещение не в полном объеме) застройщиками в соответствии с законодательством Российской Федерации информации в единой информационной системе жилищного строительства, раскрытие которой предусмотрено действующим законодательством (ч. 1 ст. 13.19.3) – 18 дел,
- невыполнение предписаний Департамента (ч. 4 ст. 19.5 КоАП РФ) – 11 дел,
- нарушение сроков предоставления ежеквартальной отчетности, указание в отчетности недостоверных сведений (ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ) – 5 дел,
- неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ч. 1 ст. 13.19.2) – 3 дела.

Наиболее часто встречающиеся случаи нарушений обязательных требований:

- неразмещение (размещение не в полном объеме) застройщиками в соответствии с законодательством Российской Федерации информации в единой информационной системе жилищного строительства, раскрытие которой предусмотрено действующим законодательством
- невыполнение застройщиками в установленный срок законных предписаний Департамента;

- представление отчетности, содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, а равно нарушение сроков ее представления.

По результатам контрольно-надзорной деятельности было вынесено 44 постановления по делам об административных правонарушениях (из них 27 с наказанием в виде предупреждения).

Выдано 33 предписания об устранении нарушений законодательства и 4 представления об устранении причин и условий, способствовавших совершению административного правонарушения.

В целях профилактики правонарушений в области долевого строительства застройщикам направлено 29 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований законодательства.

Выдано 2 заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ч. 2 ст. 3, ст. 20 и 21 Федерального закона 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).

В Управление МВД по Томской области и Прокуратуру Томской области направлены материалы 2 внеплановых проверок, для принятия мер в рамках компетенции.

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

Ключевым риском является вероятность нарушения лицами, привлекающими денежные средства граждан требований, установленных законодательством.

В целях недопущения нарушений законодательства, застройщикам необходимо:

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

- привлекать денежные средства граждан и юридических лиц для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости только на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ;

- соблюдать сроки предоставления в контролирующий орган ежеквартальной отчетности застройщика, установленные постановлением Правительства Российской Федерации от 27.10.2005 № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» и указывать в ежеквартальной отчетности застройщика достоверные сведения о количестве заключенных договоров участия в долевом строительстве, привлеченных по ним денежных средств, произведенных затрат на строительство объектов недвижимости;

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

Раздел. 2 Цели и задачи профилактической работы

Профилактика нарушений законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью ЖСК, связанной со строительством многоквартирных домов на 2019 -

2021 годы преследует цель обеспечения соблюдения застройщиками и ЖСК законодательства, исключения злоупотреблений со стороны застройщиков.

Для достижения указанной цели требуется решение следующих задач:

повышение уровня ответственности застройщиков и ЖСК за соблюдение требований законодательства и нормативных правовых актов, регулирующих правоотношения в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью ЖСК, связанной со строительством многоквартирных домов;

повышение информированности граждан о требованиях законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью ЖСК, связанной со строительством многоквартирных домов;

вовлечение в деятельность по предупреждению нарушений законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью ЖСК, связанной со строительством многоквартирных домов;

выявление и устранение причин и условий, способствующих совершению застройщиками наиболее распространенных нарушений законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью ЖСК, связанной со строительством многоквартирных домов.

Раздел. 3.1. План мероприятий по профилактике на 2019 год

№	Мероприятие по профилактике нарушений	Ответственное подразделение	Сроки (периодичность) проведения	Адресаты мероприятия	Ожидаемые результаты
1.	Размещение на официальном сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» перечней нормативно-правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом контроля (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 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	Комитет контроля и надзора в области долевого строительства Департамента (далее - Комитет)	По мере внесения изменений в нормативно-правовые акты	Застройщики, ЖСК	Снижение показателей выявленных нарушений законодательства РФ

	Российской Федерации, а также текстов соответствующих нормативных правовых актов и изменений, вносимых в указанные нормативные правовые акты				
2.	Внесение информации о проводимых проверках и их результатах в ФГИС «Единый реестр проверок»	Комитет	Постоянно	Застройщики, ЖСК	Информирование
3.	Информирование юридических лиц по вопросам соблюдения обязательных требований, в том числе посредством разработки и опубликования руководств по соблюдению обязательных требований, проведения семинаров и конференций, разъяснительной работы в средствах массовой информации.	Комитет	В течение года	Застройщики, ЖСК	Снижение показателей выявленных нарушений законодательства РФ
4.	Регулярное обобщение практики осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью ЖСК, связанной со строительством 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, ЖСК	Информирование
5.	Подготовка и размещение информации по итогам проверок, а также сведения о вступивших в законную силу постановлениях Департамента о привлечении застройщиков, их должностных лиц к административной ответственности за нарушение требований законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью ЖСК, связанной со строительством многоквартирных домов на официальном сайте	Комитет	Ежегодно, не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным	Застройщики, ЖСК	Информирование

	Департамента.				
6.	Направление юридическим лицам предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований в случаях, предусмотренных федеральным законодательством.	Комитет	В течение года при наличии оснований	Застройщики, ЖСК	Снижение показателей выявленных нарушений законодательства РФ

Раздел. 3.2. Проект плана мероприятий по профилактике на 2020-2021 годы

№	Мероприятие по профилактике нарушений	Ответственное подразделение	Сроки (периодичность) проведения	Адресаты мероприятия	Ожидаемые результаты
1.	Размещение на официальном сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» перечней нормативно-правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом контроля (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 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, а также текстов соответствующих нормативных правовых актов и изменений, вносимых в указанные нормативные правовые акты	Комитет контроля и надзора в области долевого строительства Департамента (далее - Комитет)	По мере внесения изменений в нормативно-правовые акты	Застройщики, ЖСК	Снижение показателей выявленных нарушений законодательства РФ
2.	Внесение информации о проводимых проверках и их результатах в ФГИС «Единый реестр проверок»	Комитет	Постоянно	Застройщики, ЖСК	Информирование
3.	Информирование юридических лиц по вопросам соблюдения обязательных требований, в том числе посредством разработки и опубликования руководств по соблюдению обязательных требований, проведения	Комитет	В течение года	Застройщики, ЖСК	Снижение показателей выявленных нарушений законодательства РФ

	семинаров и конференций, разъяснительной работы в средствах массовой информации.				
4.	Регулярное обобщение практики осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью ЖСК, связанной со строительством 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, ЖСК	Информирование
5.	Подготовка и размещение информации по итогам проверок, а также сведения о вступивших в законную силу постановлениях Департамента о привлечении застройщиков, их должностных лиц к административной ответственности за нарушение требований законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью ЖСК, связанной со строительством многоквартирных домов на официальном сайте Департамента.	Комитет	Ежегодно, не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным	Застройщики, ЖСК	Информирование
6.	Направление юридическим лицам предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований в случаях, предусмотренных федеральным законодательством.	Комитет	В течение года при наличии оснований	Застройщики, ЖСК	Снижение показателей выявленных нарушений законодательства РФ

Раздел. 4 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.

Раздел. 5 Механизмы реализации программы

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

- организация и проведение мероприятий программы профилактики в сроки, установленные планом-графиком;
- составление отчетов об исполнении профилактических мероприятий в соответствии с планом-графиком;
- организация подготовки докладов о реализации программы;
- внесение предложений в план-график проведения профилактических мероприятий 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, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов 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 (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью ЖСК, связанной со строительством многоквартирных домов и его изменений;
- определение преобладающих видов нарушений застройщиками и ЖСК требований законодательства;
- конкретизация приоритетных направлений профилактики правонарушений с учетом складывающейся ситуации в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью ЖСК, связанной со строительством 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 и (или)

иных объектов недвижимости, а также за деятельностью ЖСК, связанной со строительством многоквартирных домов.

Раздел. 6 Оценка эффективности программы

Показателем эффективности программы является количество нарушений, выявленных по результатам проверок.

Методика оценки эффективности программы: количество нарушений, выявленных по результатам проверок, рассчитывается как сумма всех выявленных в результате проверок нарушений, совершенных застройщиками и ЖСК.

Ожидаемый результат от реализации программы:

- повышение уровня правовой грамотности подконтрольных субъектов;
- снижение количества нарушений законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью ЖСК, связанной со строительством многоквартирных домов;
- повышение уровня информированности граждан;
- во взаимодействии с гражданами и организациями выявление нарушений законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью ЖСК, связанной со строительством многоквартирных домов и оперативное применение мер ответственности к застройщикам и ЖСК, допустившим нарушения.

Отчетные показатели результативности программы на 2019 год:

Показатель	Базовый показатель	Показатель результативности
Количество нарушений, выявленных по результатам проверок (единиц)	100	95 (- 5 %)

Отчетные показатели результативности программы на 2020-2021 годы:

Показатель	Показатель результативности 2020 год	Показатель результативности 2021 год
Количество нарушений, выявленных по результатам проверок (единиц)	- 5 %	- 5 %