



**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ**

П Р И К А З

№ _____

**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 на территории
Санкт-Петербурга на 2023 год**

В соответствии со статьей 44 Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» и 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»

П Р И К А З Ы В А Ю:

1. Утвердить 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 на территории Санкт-Петербурга на 2023 год.

2. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на первого заместителя председателя Комитета по строительству Гирина А.Б.

Председатель Комитета

И.В.Креславский

УТВЕРЖДЕНА
приказом
Комитета по строительству
от _____ № _____

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 на территории Санкт-Петербурга на 2023 год

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 на территории Санкт-Петербурга на 2023 год (далее – Программа профилактики) представляет собой комплекс мер, направленных на снижение уровня нарушений, допускаемых лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – контролируемые лица), в отношении обязательных требований, установленных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (далее – обязательные требования), а также на устранение причин, факторов и условий, способствующих совершению таких нарушений.

Раздел 1.

Анализ текущего состояния осуществления регионального государственного контроля
(надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных
объектов недвижимости, описание текущего уровня развития профилактической
деятельности Комитета по строительству, характеристика проблем, на решение
которых направлена программа профилактики

В соответствии с частью 3 статьи 23.5 Федерального закона № 214-ФЗ при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся.

Правительством Российской Федерации было принято постановление от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – Постановление № 336).

Согласно Постановлению № 336 привлечение контролируемых лиц к административной ответственности возможно только при проведении контрольных (надзорных) мероприятий и проверок.

Постановлением № 336 определены исключительные основания проведения в 2022 году внеплановых контрольных (надзорных) 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.

Учитывая изложенное, в настоящее время Комитет по строительству (далее – Комитет) осуществляет региональный государственный контроль (надзор)

в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Санкт-Петербурга с учетом ограничений, введенных Постановлением № 336.

В целях принятия мер, направленных на повышение уровня соблюдения контролируемыми лицами обязательных требований и требований документов, исполнение которых является необходимым в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также на устранение причин, факторов и условий, способствующих совершению таких нарушений, при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в 2022 году Комитетом были проведены следующие мероприятия:

1) Без взаимодействия с контролируемыми лицами:

- анализ ежеквартальной отчетности застройщиков 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 обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства (далее – ежеквартальная отчетность застройщиков);

- наблюдение за соблюдением контролируемыми лицами обязательных требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе к составу, порядку, способам, срокам и периодичности размещения информации в единой информационной системе жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

2) При взаимодействии с застройщиками до вступления в силу Постановления № 336 было проведено 3 внеплановых инспекционных визита.

По состоянию на 30.09.2022 общее количество многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве на территории Санкт-Петербурга – 588.

Общее количество контролируемых лиц, осуществляющих строительство с привлечением денежных средств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве на территории Санкт-Петербурга – 149.

По результатам проверок, осуществленных в конце 2021 года, а также по результатам инспекционных визитов и иных контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных до вступления в силу Постановления № 336, Комитетом в 2022 году вынесено:

2.1) 68 постановлений по делам об административных правонарушениях, из них 10 постановлений о наложении штрафа, 58 постановлений о назначении административного наказания в виде предупреждения. Из общего числа постановлений:

2.1.1.) 48 постановлений за размещение (неразмещение) проектной декларации и внесенных в нее изменений, содержащих неполные или недостоверные сведения (часть 2 статьи 14.28 Кодекса об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ));

2.1.2.) 12 постановлений за нарушение сроков предоставления ежеквартальной отчетности застройщиков, указание в отчетности недостоверных сведений или представление отчетности не в полном объеме (часть 3 статьи 14.28 КоАП РФ);

2.2) 2 предписания об устранении выявленных нарушений законодательства в области долевого строительства на территории Санкт-Петербурга;

2.3) 18 представлений об устранении причин и условий, способствовавших совершению административного правонарушения.

3) При взаимодействии с застройщиком после вступления в силу Постановления № 336 проведена 1 внеплановая выездная проверка.

Комитет в 2022 осуществлял профилактические мероприятия в соответствии с Программой 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 на 2022 год

Информация о контрольно-надзорной деятельности размещается Комитетом в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 29.06.2011 № 864 «О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга «Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов Санкт-Петербурга».

Информация об изменениях требований законодательства о долевом строительстве на регулярной основе размещается на официальной странице Комитета по строительству на официальном сайте Администрации Санкт-Петербурга в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальная страница Комитета по строительству).

Комитетом на постоянной основе проводится консультирование контролируемых лиц по вопросам осуществления профилактических визитов, заполнению отчетности застройщика, проектной декларации, размещению сведений в единой информационной системе жилищного строительства, определения контролируемыми лицами уровня соблюдения ими обязательных требований и подготовке Декларации соблюдения обязательных требований по региональному государственному контролю (надзору) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Санкт-Петербурга. По состоянию на 30.09.2022 сотрудниками Комитета проведено 414 консультаций.

С целью активизации работы по вовлечению контролируемых лиц в проект «Самообследование» Комитетом 14.06.2022 в адрес контролируемых лиц – застройщиков направлены информационные письма.

На текущий момент на портале Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Центр развития и поддержки предпринимательства Санкт-Петербурга» (далее – СПб ГБУ «ЦРПП») в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» через личный кабинет контролируемых лиц в Комитет поступило 13 деклараций соблюдения обязательных требований по региональному государственному контролю (надзору) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Санкт-Петербурга (далее – Декларация). По результатам рассмотрения на 29.09.2022:

- 10 Деклараций находятся в статусе «одобрено»;
- 3 Декларации находятся в статусе «отказано».

Кроме того, при проведении Комитетом обязательных профилактических визитов контролируемые лица письменно информируются о возможности прохождения на сайте СПб ГБУ «ЦРПП» добровольного определения уровня соблюдения ими обязательных требований (самообследование).

За отчетный период Комитетом проведен 31 обязательный профилактический визит (в том числе по месту осуществления деятельности контролируемого лица – 25, путем использования видео-конференц-связи – 6) в отношении контролируемых лиц, приступающих к осуществлению деятельности, являющейся объектом регионального контроля (надзора), по мере возникновения оснований.

В 2022 году Комитетом было объявлено 8 предостережений контролируемым лицам о недопустимости нарушения обязательных требований.

По результатам проведенных Комитетом контрольно-надзорных и профилактических мероприятий за 2022 год выявлены следующие, наиболее часто встречающиеся, нарушения действующего законодательства в области долевого строительства:

- 1) нарушение обязательных требований при составлении и предоставлении ежеквартальной отчетности застройщиков;

2) нарушение срока уведомления участников долевого строительства о невозможности завершения строительства в установленный договором участия долевого строительства срок;

3) размещение контролируемые лицами на сайте единой информационной системы жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф/> проектной декларации (в том числе вносимых в нее изменений), содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, несоблюдение контролируемые лицами сроков опубликования и (или) размещения проектной декларации, либо вносимых в нее изменений, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ.

С целью предотвращения нарушений, совершаемых контролируемые лицами и их должностными лицами, Комитет на постоянной основе принимает участие в проведении совместных с другими органами исполнительной власти публичных обсуждениях результатов правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности.

Ежегодно, по итогам обобщения правоприменительной практики осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе с указанием наиболее часто встречающихся случаев нарушений обязательных требований с рекомендациями в отношении мер, которые должны приниматься юридическими лицами в целях недопущения таких нарушений. Доклад о правоприменительной практике подготавливается и размещается Комитетом на официальной странице Комитета не позднее 20 февраля года, следующего за отчетным.

Доклад Комитета о правоприменительной практике контрольно-надзорной деятельности за 2021 год размещен на официальной странице Комитета.

Раздел 2.

Цели и задачи реализации программы профилактики

Профилактика нарушений законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости направлена на обеспечение соблюдения контролируемые лицами законодательства об участии в долевом строительстве.

Для достижения указанной цели требуется решение следующих задач:

- повышение уровня ответственности контролируемых лиц за соблюдение требований законодательства и нормативных правовых актов, регулирующих правоотношения в области долевого строительства;
- повышение информированности контролируемых лиц о требованиях законодательства в области долевого строительства;
- выявление и устранение причин и условий, способствующих совершению контролируемые лицами нарушений законодательства в области долевого строительства.

Раздел 3.

Перечень профилактических мероприятий, сроки (периодичность) их проведения

При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости Комитетом проводятся следующие профилактические мероприятия:

- 1) информирование;
- 2) обобщение правоприменительной практики;
- 3) меры стимулирования добросовестности;
- 4) объявление предостережения;
- 5) консультирование;

- 6) самообследование;
7) профилактический визит.

Перечень профилактических мероприятий, планируемых к проведению Комитетом в 2023 году, в рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости			
№ п/п	Наименование проводимого мероприятия	Ответственный исполнитель	Сроки (периодичность) проведения
1.	Информирование	1. Управление долевого строительства Комитета 2. Управление сопровождения и контроля строительных проектов Комитета 3. Сектор взаимодействия со средствами массовой информации Комитета	На постоянной основе
2.	Обобщение правоприменительной практики Комитета	1. Управление долевого строительства Комитета 2. Управление сопровождения и контроля строительных проектов Комитета 3. Сектор взаимодействия со средствами массовой информации Комитета	Ежегодно Доклад о правоприменительной практике размещается на официальной странице Комитета не позднее 20 февраля года, следующего за отчетным
3.	Меры стимулирования добросовестности: Выдача контролируемому лицу уведомления о соответствии его деятельности критериям оценки добросовестности контролируемого лица	1. Управление долевого строительства Комитета 2. Управление сопровождения и контроля строительных проектов Комитета	По заявлению контролируемого лица
4.	Объявление предостережения	1. Управление долевого строительства Комитета	По мере необходимости

5.	<p style="text-align: center;">Консультирование</p> <p>Осуществляется по обращениям контролируемых лиц и их представителей</p> <p>Перечень вопросов, по которым осуществляется консультирование:</p> <ul style="list-style-type: none"> - по вопросам сообщения контролируемым лицам контактных данных Комитета, графика его работы, досудебного порядка подачи и рассмотрения жалоб контролируемых лиц; - по вопросам, связанным с соблюдением обязательных требований, осуществлением регионального государственного контроля (надзора) - по вопросам проведения в отношении контролируемых лиц профилактических мероприятий, контрольных (надзорных) мероприятий; <p>Способы консультирования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - по телефону; - посредством видео-конференц-связи; - на личном приеме; - в ходе проведения профилактических визитов, контрольных (надзорных) мероприятий; - в ходе публичного осуждения проекта доклада о правоприменительной практике; - при направлении 	<p>1. Управление долевого строительства Комитета</p> <p>2. Управление сопровождения и контроля строительных проектов Комитета</p>	На постоянной основе
----	---	---	----------------------

	<p>контролируемыми лицами в письменной форме или в форме электронного документа запросов о предоставлении письменных ответов</p> <p>В случае поступления трех или более однотипных обращений контролируемых лиц и их представителей, имеющих значение для неопределенного круга контролируемых лиц, Комитет подготавливает письменное разъяснение, которое подписывается председателем Комитета, первым заместителем или заместителями председателя Комитета и размещается на официальной странице Комитета</p>		
6.	<p>Самообследование</p> <p>Способы самообследования в автоматизированном режиме:</p> <p>с использованием личного кабинета контролируемого лица на портале СПб ГБУ «ЦРПП»</p>	<p>1. Управление долевого строительства Комитета</p> <p>2. Сектор взаимодействия со средствами массовой информации Комитета</p>	<p>1. По решению контролируемого лица</p> <p>2. В случае принятия Комитетом решения об объявлении контролируемому лицу предостережения, одновременно с ним контролируемому лицу в целях проведения им самообследования соблюдения обязательных требований направляется адрес портала СПб ГБУ «ЦРПП», позволяющий пройти самообследование</p>
7.	<p>Профилактический визит</p>	<p>1. Управление долевого строительства Комитета</p> <p>2. Управление сопровождения и контроля строительных проектов Комитета</p>	<p>Профилактический визит проводится инспектором в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица</p>

			<p>или путем использования видео-конференц-связи</p> <p>Обязательными являются профилактические визиты, проводимые в отношении контролируемых лиц, впервые приступающих к осуществлению деятельности в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости</p> <p>Обязательный профилактический визит проводится не позднее чем в течение одного года после начала осуществления контролируемым лицом указанной деятельности</p>
--	--	--	--

Раздел 4.

Показатели результативности и эффективности программы профилактики

Показателями результативности и эффективности Программы профилактики являются уменьшение количества контролируемых лиц, которые:

- нарушают обязательные требования;
- нарушают требования документов, исполнение которых является необходимым в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- не исполняют решения, принимаемые по результатам контрольных (надзорных) мероприятий.