Утверждена
приказом инспекции государственного
строительного надзора Калужской области
от 09.07.2019 №20

**Программа профилактики нарушений обязательных требований в области регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства на 2019 год**

**I. Анализ текущего состояния подконтрольной среды**

Программа профилактики нарушений обязательных требований в области регионального государственного строительного надзора на 2019 год (далее - Программа) разработана в соответствии с [Федеральным законом от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля"](http://docs.cntd.ru/document/902135756), [постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2018 года N 1680 "Об утверждении общих требований к организации и осуществлению органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами"](http://docs.cntd.ru/document/552050506).

Настоящая Программа предусматривает комплекс мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства на территории Калужской области.

На территории Калужской области исполнительным органом государственной власти, осуществляющим региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства, является инспекция государственного строительного надзора Калужской области (далее - Инспекция).

Региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства осуществляется Инспекцией в соответствии со статьёй 23 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».

Предметом регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – застройщики), требований, установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами Калужской области и иными нормативными правовыми актами Калужской области в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства инспекция осуществляет проверку ежеквартальной финансовой отчетности застройщиков, при этом применяются принципы риск-ориентированного подхода.

С января 2017 года на инспекцию возложена также обязанность по проверке застройщика и проектной декларации на соответствие требованиям, установленным ч. 3 ст. 3, ст. 20 и ст. 21 214-ФЗ, и выдаче соответствующего заключения, дающего застройщику право на привлечение денежных средств физических и юридических лиц, либо отказа в выдаче такого заключения.

Постановлением Правительства РФ от 22.04.2019 №480 “О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.” установлены критерии готовности многоквартирных домов или иных объектов недвижимости и количество договоров долевого участия, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов эскроу:

1. Многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости либо несколько многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство (далее - проект), возведение которых осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г., должны одновременно соответствовать критериям, установленным настоящим документом.

2. Количество заключенных договоров участия в долевом строительстве подтверждает реализацию участникам долевого строительства не менее 10 процентов общей площади жилых и нежилых помещений, машино-мест, в отношении которых могут быть заключены договоры участия в долевом строительстве, указанных в проектной декларации проекта строительства.

3. Степень готовности проекта строительства составляет:

а) не менее 30 процентов;

б) не менее 15 процентов, если реализация такого проекта осуществляется:

в рамках заключенных застройщиком договоров о развитии застроенной территории, комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления;

в рамках иных договоров или соглашений (в том числе инвестиционных), заключенных застройщиком с органом государственной власти или органом местного самоуправления, если такими договорами или соглашениями предусмотрены обязательства застройщика по передаче объектов социальной и (или) инженерно-технической инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность и (или) снос ветхого и аварийного жилья;

в соответствии с градостроительным планом земельного участка или документацией по планировке территории, которыми предусмотрены строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник;

в) не менее 6 процентов, если реализация такого проекта осуществляется:

застройщиком, включенным в перечень системообразующих организаций Российской Федерации, утвержденный решением Правительственной комиссии по экономическому развитию и интеграции (далее - перечень системообразующих организаций), или застройщиком, являющимся дочерним обществом в отношении юридического лица, включенного в перечень системообразующих организаций, или застройщиком, контролирующим лицом которого является юридическое лицо, включенное в перечень системообразующих организаций, при условии того, что общая площадь строящихся (создаваемых) указанными застройщиками многоквартирных домов в соответствии с выданными разрешениями на строительство в совокупности составляет не менее 4 млн. кв. метров и застройщик, включенный в перечень системообразующих организаций, застройщик, являющийся его дочерним обществом, и застройщик, контролирующим лицом которого является юридическое лицо, включенное в перечень системообразующих организаций, осуществляют привлечение денежных средств участников долевого строительства в отношении строящихся (создаваемых) объектов строительства, которые находятся на территориях не менее чем 4 субъектов Российской Федерации;

в соответствии с заключенным застройщиком с органом местного самоуправления либо органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации соглашением о завершении строительства объекта незавершенного строительства и исполнении обязательств застройщика перед гражданами, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов и права которых нарушены, включенными в реестр пострадавших граждан в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", либо на основании того, что права застройщика на такой проект были приобретены в порядке, предусмотренном статьями 201.15-1 и 201.15-2 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)";

на земельном участке, права на который приобретены застройщиком по основаниям, установленным подпунктами 3 и 3.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании вышеуказанного постановления на инспекцию возложена обязанность по выдаче застройщикам заключений о соответствии критериям готовности или отказов в выдаче таких заключений.

При осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов инспекция вправе проводить проверки соблюдения требований Федерального закона №214-ФЗ, выдавать обязательные для исполнения предписания и привлекать к адмиистративной ответственности, при этом инспекция не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность застройщиков. Также инспекция вправе обращаться в суд с заявлением о приостановлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ.

**Основные показатели осуществления государственного строительного надзора за 2018 год**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| **Наименование показателя** | **2018 год**  |
| Количество проведённых проверок  | 41  |
| Проанализировано ежеквартальных отчётностей застройщиков  | 267 |
| Выдано предписаний  | 36 |
| Возбуждено дел об административных правонарушениях | 115 |
| Общее количество застройщиков  | 86  |
| Общее количество объектов долевого строительства | 210 |
| Выдано заключений о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ  | 35 |
| Выдано отказов в выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ  | 35 |

Инспекцией проведены следующие мероприятия по профилактике нарушений обязательных требований в области регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства:

В целях снижения количества совершаемых правонарушений в области долевого строительства Инспекцией 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 Инспекции в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: http://admoblkaluga.ru/sub/str/, проведения мероприятий, предусмотренных программой профилактики нарушений.

В целях недопущения нарушений обязательных требований застройщикам рекомендовано регулярно отслеживать изменения в действующем законодательстве по вопросам участия в долевом строительстве.

В случаях, предусмотренных законодательством, Инспекцией выдаются предостережения о недопустимости нарушений законодательства.

При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства применяется риск-ориентированный подход. Применение риск-ориентированного подхода стимулирует поднадзорные субъекты к соблюдению требований законодательства через возможность обоснованного снижения периодичности программных проверок.

Результаты:

- снижение количества нарушений обязательных требований;

- повышение дисциплины застройщиков;

- повышение уровня правовой грамотности застройщиков.

**II. Цели и задачи профилактической работы в рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства**

Проведение инспекцией профилактических мероприятий направлено на решение следующих задач:

- повышение уровня информированности застройщиков о требованиях законодательства;

- вовлечение в деятельность по предупреждению нарушений законодательства застройщиков;

- выявление и устранение причин и условий, способствующих совершению застройщиками наиболее распространенных нарушений законодательства об участии в долевом строительстве с целью уменьшения рисков причинения вреда охраняемым законом ценностям и (или) ущерба.

**III. План мероприятий по профилактике нарушений на 2019 год**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
| N п/п | Наименование проводимого мероприятия | Ответственный исполнитель | Срок исполнения |
| 1 | Подготовка и актуализация перечней нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, а также текстов, соответствующих нормативных правовых актов и изменений, вносимых в указанные нормативные правовые акты, и их размещение на официальном сайте инспекции государственного строительного надзора Калужской области в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" | Административно-кадровый отдел | постоянно |
| 2 | Проведение работы с застройщиками по разъяснению положений законодательства, содержащих обязательные требования | Начальник инспекции, заместитель начальника инспекции | постоянно |
| 3 | Размещение сведений о проводимых проверках при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства в автоматизированной системе "Единый реестр проверок" (АС ЕРП) Генеральной прокуратуры Российской Федерации | Сотрудник, ответственный за внесение сведений в АС ЕРП | В сроки, установленные постановлением Правительства РФ от 28.04.2015 №415 "О правилах формирования и ведения единого реестра проверок" |
| 4 | Подготовка информации о результатах контрольно-надзорных мероприятий за 2019 год, с указанием наиболее часто встречающихся нарушений обязательных требований и рекомендациями в отношении мер, которые должны приниматься застройщиками в целях недопущения таких нарушений в будущем и размещение указанной информации на официальном сайте инспекции государственного строительного надзора Калужской области области в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" | Заместитель начальника инспекцииАдминистративно-кадровый отдел | до 1 февраля 2020 года |

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
| N п/п | Наименование проводимого мероприятия | Ответственный исполнитель | Срок исполнения |
| 1 | Подготовка и актуализация перечней нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, а также текстов, соответствующих нормативных правовых актов и изменений, вносимых в указанные нормативные правовые акты, и их размещение на официальном сайте инспекции государственного строительного надзора Калужской области в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" | Административно-кадровый отдел | постоянно |
| 2 | Проведение работы с застройщиками по разъяснению положений законодательства, содержащих обязательные требования | Начальник инспекции, заместитель начальника инспекции | постоянно |
| 3 | Размещение сведений о проводимых проверках при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства в автоматизированной системе "Единый реестр проверок" (АС ЕРП) Генеральной прокуратуры Российской Федерации | Сотрудник, ответственный за внесение сведений в АС ЕРП | В сроки, установленные постановлением Правительства РФ от 28.04.2015 №415 "О правилах формирования и ведения единого реестра проверок" |
| 4 | Подготовка информации о результатах контрольно-надзорных мероприятий за 2019 год, с указанием наиболее часто встречающихся нарушений обязательных требований и рекомендациями в отношении мер, которые должны приниматься застройщиками в целях недопущения таких нарушений в будущем и размещение указанной информации на официальном сайте инспекции государственного строительного надзора Калужской области области в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" | Заместитель начальника инспекцииАдминистративно-кадровый отдел | до 1 февраля каждого последующего года |

**IV. Оценка эффективности Программы**

Оценка эффективности Программы будет проведена по итогам работы Инспекции 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 проведенных 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 направлена на предупреждение нарушений обязательных требований, соблюдение которых оценивается Инспекцией при проведении контрольно-надзорных мероприятий в 2019 году.