



**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ  
ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА  
СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

(Главное управление госстройтехнадзора Смоленской области)

**П Р И К А З**

«19» декабря 2023

№ 935/24

Об утверждении Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2024 год при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Смоленской области

В соответствии со статьей 44 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 248-ФЗ), 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», постановлением Правительства Смоленской области от 10.10.2023 № 16 «О переименовании Департамента государственного строительного и технического надзора Смоленской области в Главное управление государственного строительного и технического надзора Смоленской области и об утверждении положения о Главном управлении государственного строительного и технического надзора Смоленской области»

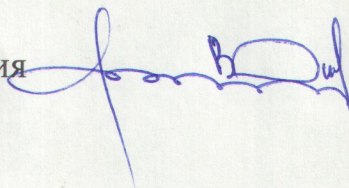
п р и к а з ы в а ю:

1) Утвердить Программу профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2024 год при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Смоленской области согласно приложению к настоящему приказу.

2) Заместителю начальника отдела по надзору за объектами гражданского строительства Главного управления государственного строительного и технического надзора Смоленской области В.И. Курганову довести до сведения положения настоящего приказа всем должностным лицам сектора надзора за долевым строительством отдела по надзору за объектами гражданского строительства Главного управления государственного строительного и технического надзора Смоленской области.

3) Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя начальника отдела по надзору за объектами гражданского строительства Главного управления государственного строительного и технического надзора Смоленской области В.И. Курганова.

Начальник Главного управления



**В.Ю. Окунев**

Приложение  
к приказу Главного управления  
государственного строительного  
и технического надзора  
Смоленской области  
от 19.12.2023 № 935/24

**Программа  
профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом  
ценностям на 2024 год при осуществлении регионального государственного  
контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов  
и (или) иных объектов недвижимости на территории Смоленской области**

Настоящая Программа разработана в соответствии со статьей 44 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 248-ФЗ), 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» и предусматривает комплекс мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на территории Смоленской области.

Региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Смоленской области (далее - государственный контроль (надзор)) осуществляется Главным управлением государственного строительного и технического надзора Смоленской области (далее также – Главное управление).

**Раздел I. Анализ текущего состояния осуществления вида контроля, описание  
текущего развития профилактической деятельности контрольного  
(надзорного) органа, характеристика проблем, на решение которых направлена  
программа профилактики**

Основные показатели осуществления государственного контроля (надзора), на территории Смоленской области по состоянию на 1 сентября 2023 года:

№	Наименование отчетных показателей	на 1 сентября 2023 г.
1	Количество организаций (застройщиков), осуществляющих деятельность, связанную с привлечением денежных средств участников долевого строительства	24
2	Количество объектов долевого строительства	57
3	Общая площадь объектов долевого строительства	317 794,15 кв. м.
4	Количество возбужденных дел об административных правонарушениях	2
5	Общая сумма наложенных административных штрафов	50 000 руб.

6	Количество проведенных внеплановых проверок	0
7	Количество выданных предписаний об устранении правонарушений	0
8	Количество выданных предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований законодательства	55
9	Количество объектов капитального строительства, отнесенных к следующим категориям риска: - высокий риск – 1 - значительный риск – 3 - средний риск – 0	4
10	Количество профилактических визитов	4
11	Количество проведенных консультирований	32

Программа профилактики нарушений обязательных требований представляет собой направленный по целям, задачам, ресурсам и срокам осуществления комплекс профилактических мероприятий, обеспечивающих эффективное решение проблем, препятствующих соблюдению подконтрольными субъектами обязательных требований и направленных на выявление и устранение конкретных причин и факторов несоблюдения обязательных требований, а также на создание и развитие системы профилактики в контрольном органе.

К подконтрольным субъектам, в отношении которых проводятся профилактические мероприятия, относятся юридические лица, привлекающие денежные средства физических и юридических лиц для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, (далее – застройщики).

При осуществлении государственного контроля (надзора) Главное управление вправе:

- проводить контрольные (надзорные) мероприятия, такие как внеплановая документарная или выездная проверка, наблюдение за соблюдением обязательных требований (без взаимодействия с контролируемым лицом);

- выдавать предписание об устранении выявленных правонарушений обязательных требований, выявленных в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности), объявлять предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований и привлекать к административной ответственности;

- обращаться в суд с заявлением о приостановлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, в случаях, 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ).

В соответствии с пунктом 3 статьи 23.5 Федерального закона № 214-ФЗ, при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся.

Наиболее типичными, часто встречающимися выявлены следующие нарушения:

- размещение информации в Единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС), либо ее размещение не в полном объеме;

- нарушение порядка размещения информации в ЕИСЖС;
- непредставление отчетности либо представление отчетности, содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, а равно нарушение сроков ее представления;

Ключевым риском причинения вреда, охраняемым законом ценностям является вероятность нарушения застройщиками обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Основными причинами нарушений обязательных требований являются:

- частое изменение законодательства в сфере долевого строительства;
- отсутствие заинтересованности контролируемых лиц (застройщиков) исполнять вносимые в законодательство о долевом строительстве требования и отсутствие правовой грамотности лиц, участвующих в долевом строительстве;
- проблемы технического характера (в части размещения информации);

Основные рекомендации контролируемым лицам (застройщикам) по проведению мероприятий, направленных на устранении условий и причин совершения массовых нарушений обязательных требований:

- 1) изучить требования основных нормативно-правовых актов в области долевого строительства;
- 2) ознакомление с результатами проведения проверок;
- 3) своевременное ознакомление с изменениями законодательства.

В целях предупреждения нарушений обязательных требований и минимизации рисков причинения вреда охраняемым законом ценностям Главным управлением проводилась методическая работа с застройщиками, направленная на предотвращение нарушений с их стороны, в форме разъяснений положений действующего законодательства в области долевого строительства и консультации по вопросам долевого участия в строительстве многоквартирных домов.

На официальном сайте Главного управления в сети «Интернет» размещен перечень нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении контрольных мероприятий в рамках осуществления государственного контроля (надзора), а также тексты таких актов.

## **Раздел II. Цели и задачи реализации программы профилактики**

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

- 1) стимулирование добросовестного соблюдения обязательных требований всеми контролируемыми лицами;
- 2) устранение существующих и потенциальных условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований и (или) причинению вреда (ущерба);
- 3) создание условий для доведения обязательных требований до контролируемых лиц, повышение информированности о способах их соблюдения;

4) предотвращение риска причинения вреда и снижения уровня ущерба вследствие нарушений обязательных требований;

5) повышение прозрачности системы деятельности по региональному государственному контролю (надзору);

6) формирование моделей социально ответственного, добросовестного правового поведения контролируемых лиц;

7) обеспечение единства практики применения контрольным (надзорным) органом обязательных требований.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие основные задачи:

1) выявление факторов риска причинения вреда охраняемым законом ценностям, причин и условий, способствующих нарушению обязательных требований, определение способов устранения или снижения рисков и их реализации;

2) поддержание в актуальном состоянии на официальном сайте Главного управления в сети «Интернет», обязательных требований, оценка соблюдения которых является предметом регионального государственного контроля (надзора), с целью своевременного информирования контролируемых лиц о текущих изменениях;

3) формирование и внедрение новых средств и методов взаимодействия с контролируемыми лицами;

4) повышение уровня правовой грамотности контролируемых лиц и формирование единообразного понимания установленных требований.

### **Раздел III. Перечень профилактических мероприятий, сроки (периодичность) их проведения**

При осуществлении государственного контроля (надзора) Главное управление проводит следующие профилактические мероприятия:

1) информирование;

2) обобщение правоприменительной практики;

3) объявление предостережения;

4) консультирование;

5) профилактический визит.

1. Главное управление при осуществлении государственного контроля (надзора) осуществляет информирование лиц, в отношении которых осуществляется государственный контроль (надзор), 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 и иными способами;

Информирование осуществляется посредством размещения сведений, предусмотренных Федеральным законом № 248-ФЗ, на официальном сайте Главного управления в сети «Интернет», в средствах массовой информации, через личные кабинеты контролируемых лиц в государственных информационных системах и в иных формах.

2. Главное управление обеспечивает регулярное (не реже одного раза в год) обобщение практики осуществления государственного контроля (надзора) и размещение ее на своем официальном сайте в сети «Интернет», в том числе с указанием наиболее часто встречающихся случаев нарушений обязательных требований с рекомендациями в отношении мер, которые должны приниматься лицами, в отношении которых осуществляется государственный контроль (надзор), в целях недопущения таких нарушений;

По итогам обобщения правоприменительной практики контролирующий орган обеспечивает подготовку доклада, содержащего результаты обобщения правоприменительной практики (далее – доклад о правоприменительной практике). Доклад о правоприменительной практике утверждается приказом начальника Главного управления и размещается на официальном сайте Главного управления в сети «Интернет» ежегодно до 25 марта года, следующего за отчетным.

3. При наличии у должностных лиц Главного управления, сведений о готовящихся нарушениях или о признаках нарушений обязательных требований в области долевого строительства, содержащихся в поступивших обращениях и заявлениях (за исключением обращений и заявлений, авторство которых не подтверждено), информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации в случаях, если отсутствуют подтвержденные данные о том, что нарушение обязательных требований в области долевого строительства причинило вред жизни, здоровью граждан, вред животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, а также привело к возникновению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера либо создало непосредственную угрозу указанных последствий, и если контролируемое лицо ранее не привлекалось к ответственности за нарушение соответствующих требований, Главное управление объявляет контролируемому лицу предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований в области долевого строительства и предлагает контролируемому лицу принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований в области долевого строительства.

4. Консультирование контролируемых лиц осуществляется Главным управлением в соответствии со статьей 50 Федерального закона № 248-ФЗ в письменной форме при их письменном обращении, в устной форме по телефону, посредством видео-конференц-связи или в ходе осуществления контрольного (надзорного) мероприятия. Консультирование проводится по вопросам, связанным с организацией и осуществлением государственного контроля (надзора), порядком обжалования решений Главного управления, действий (бездействия) его должностных лиц, порядком подачи возражений.

По итогам консультирования информация в письменной форме контролируемыми лицам не предоставляется.

В случае поступления от контролируемого лица запроса о предоставлении письменного ответа ответ на такой запрос направляется в сроки, установленные Федеральным законом «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации». Консультирование по однотипным обращениям контролируемых лиц в

случае наличия двух и более обращений по одним и тем же вопросам от разных контролируемых лиц осуществляется посредством размещения на официальном сайте Главного управления в сети «Интернет» письменного разъяснения, подписанного начальником Главного управления.

При осуществлении консультирования должностные лица Главного управления соблюдают конфиденциальность информации, доступ к которой ограничен в соответствии с законодательством Российской Федерации. В ходе консультирования не может предоставляться информация, содержащая оценку конкретного контрольного (надзорного) мероприятия, решений и (или) действий должностных лиц Главного управления, иных участников контрольного (надзорного) мероприятия, а также результаты проведенных в рамках контрольного (надзорного) мероприятия процедур.

5. Профилактический визит проводится уполномоченным должностным лицом Главного управления в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица либо путем использования видео-конференц-связи. В ходе профилактического визита контролируемое лицо информируется об обязательных требованиях, предъявляемых к его деятельности либо к принадлежащим ему объектам контроля, их соответствии критериям риска, основаниях и о рекомендуемых способах снижения категории риска, а также о видах, содержании и об интенсивности контрольных (надзорных) мероприятий, проводимых в отношении объекта контроля исходя из отнесения его к соответствующей категории риска.

При проведении профилактического визита предписание об устранении нарушений обязательных требований контролируемому лицу не выдается. Разъяснения, полученные контролируемым лицом в ходе профилактического визита, носят рекомендательный характер.

Обязательные профилактические визиты проводятся Главным управлением в отношении контролируемых лиц, приступающих к осуществлению деятельности в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не позднее чем в течение 1 года с момента начала их деятельности, а также в отношении объектов контроля, отнесенных к категории высокого и значительного риска.

Главное управление уведомляет контролируемое лицо о проведении обязательного профилактического визита не позднее чем за 5 рабочих дней до даты его проведения.

Контролируемое лицо вправе отказаться от проведения обязательного профилактического визита, уведомив об этом Главное управление не позднее чем за 3 рабочих дня до даты его проведения. Контролируемое лицо направляет уведомление в электронном виде, подписанное усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени контролируемого лица, на адрес электронной почты Главного управления либо на бумажном носителе с использованием почтовой связи.

Главное управление обязано предложить проведение профилактического визита контролируемым лицам, приступающим к осуществлению деятельности в определенной сфере, не позднее чем в течение одного года с момента начала такой



деятельности.

В случае если при проведении профилактического визита установлено, что деятельность контролируемого лица представляет явную непосредственную угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям или такой вред (ущерб) причинен, уполномоченное должностное лицо незамедлительно направляет информацию об этом начальнику Главного управления для принятия решения о проведении контрольных (надзорных) мероприятий.

#### **Раздел IV. Показатели результативности и эффективности программы профилактики.**

1) Социальный эффект от реализованных мероприятий программы:

- увеличение доли законопослушных подконтрольных субъектов;
- снижение повторных правонарушений среди подконтрольных субъектов;
- повышение уровня правовой грамотности подконтрольных субъектов.

Экономический эффект от реализованных мероприятий программы:

- снижение количества выявленных при проведении контрольно-надзорных мероприятий нарушений обязательных требований;
- снижение количества подконтрольных субъектов, привлеченных к административной ответственности, снижение количества административных наказаний;
- уменьшение административной нагрузки на подконтрольные субъекты.

2) Показатели эффективности и результативности программы и методика оценки эффективности программы:

- доля профилактических мероприятий в общем количестве контрольно-надзорных мероприятий (положительно оценивается увеличение значения в сравнении с предыдущим отчетным периодом (календарный год)).

Показатель устанавливается в процентах от общего количества контрольно-надзорных мероприятий.

Рассчитывается по формуле:

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

где:

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

Кпм – количество профилактических мероприятий;

Ккнм – количество контрольно-надзорных мероприятий.

- доля подконтрольных субъектов, в отношении которых проведены профилактические мероприятия, в общем количестве подконтрольных субъектов (положительно оценивается увеличение значения в сравнении с предыдущим отчетным периодом (календарный год)).

Показатель устанавливается в процентах от общего количества подконтрольных субъектов.

Рассчитывается по формуле:

$$\text{Дсп} = \text{Кп} / \text{Ко} \times 100\%,$$

где:

Дсп – доля подконтрольных субъектов, в отношении которых проведены профилактические мероприятия (%);

Кп – количество подконтрольных субъектов, в отношении которых проведены профилактические мероприятия;

Ко – общее количество подконтрольных субъектов.

3) Планируемые показатели результативности и эффективности настоящей программы профилактики на 2024 год составляют:

- доля профилактических мероприятий в общем количестве контрольно-надзорных мероприятий – 50 %;

- доля подконтрольных субъектов, в отношении которых проведены профилактические мероприятия – 40 %.