

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН**

**П Р И К А З**

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2022 г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

г. Махачкала

**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, регионального государственного контроля  
(надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов,  
связанной с привлечением средств членов кооперативов  
для строительства многоквартирных домов на территории  
Республики Дагестан на 2022 год**

В соответствии со статьей 44 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», в целях реализации постановления Правительства Российской Федерации от 25 июня 2020 года № 990 «Об утверждении Правил разработки и утверждения контрольными (надзорными) органами программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям», **приказываю**:

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, регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов на территории Республики Дагестан на 2022 год (далее - Программа), согласно приложению № 1 к настоящему приказу.
2. Признать утратившим силу приказ Министерства строительства Республики Дагестан от 29 декабря 2021 года № 11-Пр-101 «Об утверждении Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом цепкостям, реализуемой в сфере регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью, жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома на 2022 год»
3. Признать утратившим силу приказ Министерства строительства Республики Дагестан от 29 декабря 2021 года № 11-Пр-102 «Об утверждении Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, реализуемой в сфере осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости на 2022 год».
4. Разместить настоящий приказ на официальном сайте Министерства строительства Республики Дагестан (<http://minstroy.e-dag.ru/>).
5. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя министра строительства Республики Дагестан Абдулмуталимова Ш. И.
6. Настоящий приказ вступает в силу с момента его подписания.

**Врио министра А. Сулейманов**

Приложение № 1  
к приказу Министерства строительства

Республики Дагестан  
от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. № \_\_\_\_

**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, регионального государственного  
контроля (надзора)за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства  
многоквартирных домов, на территории Республики Дагестан на 2022 год**

Программа профилактических мероприятий направлена на предупреждение нарушений обязательных требований Жилищного кодекса Российской Федерации, 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» и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации (далее - обязательные требования, далее - ЖК РФ, далее - Федеральный закон № 214-ФЗ).

Профилактика нарушений обязательных требований проводится в рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Дагестан (далее - контроль за долевым строительством), регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-­строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов на территории Республики Дагестан (далее - контроль за ЖСК).

Контроль за долевым строительством, контроль за ЖСК осуществляются Министерством строительства Республики Дагестан (далее - Министерство, далее - контролирующий орган).

Описание типов и видов подконтрольных субъектов.

Юридические лица - застройщики, осуществляющие строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением денежных средств участников долевого строительства, жилищно-строительные кооперативы, привлекающие средства граждан для строительства многоквартирных домов (далее - контролируемые лица).

Объектом контроля за долевым строительством является деятельность контролируемых лиц в части соблюдения обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Объектом контроля за деятельностью жилищно-строительных кооперативов (далее - ЖСК) является деятельность ЖСК по строительству многоквартирного дома, связанная с привлечением средств членов кооперативов для строительства этого многоквартирного дома.

**Раздел I. Анализ текущего состояния осуществления контроля за  
долевым строительством, контроля за ЖСК. Описание текущего  
развития профилактической деятельности Министерства строительства Республики Дагестан, в сфере долевого строительства, в  
сфере контроля за ЖСК. Характеристика проблем, на решение которых  
направлена программа профилактики**

По состоянию на 01 февраля 2022 года на территории Республики Дагестан 16 застройщиков, которые осуществляют строительство 27 объектов с привлечением средств граждан-участников долевого строительства, количество действующих договоров долевого участия - 2788, в том числе 193 договора, с размещением денежных средств на счетах эскроу по 1 объекту строительства.

Также, по состоянию на текущую дату на территории Республики Дагестан 178 (сто семьдесят восемь жилищно-строительных кооперативов) осуществляют деятельность, связанную с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирного дома.

В настоящее время на территории Республики Дагестан количество проблемных объектов, по которым нарушены сроки завершения строительства и передачи участникам долевого строительства более чем на 6 месяцев, включенных в Единый реестр проблемных объектов, составляет 7 единиц, жилой площадью 71,5 (семьдесят одна тысяча пятьсот) кв.м ., по которым заключено 666 (шестьсот шестьдесят шесть) договоров участия в долевом строительстве, из которых завершение строительства:

2 объектов - осуществляется с использованием регионального механизма путем выплат и завершения строительства;

4 объекта – осуществляется с использованием регионального механизма путем завершения строительства объектов;

1 объекта - осуществляется с использованием механизма публично правовой компании «Фонд развития территорий» (далее - Фонд)

В случае выявления нарушений, не входящих в предмет ведения Министерства, материалы и информация на постоянной основе направляются в правоохранительные органы, для рассмотрения по существу. В 2021 году направлено 11 обращений в правоохранительные органы.

За истекший период 2021 года проведено 6 внеплановых выездных проверок. По итогам проверок выявлено 12 правонарушений, ответственность за совершение которых предусмотрена ч., 4 ст. 14.28, ч. 4 ст. 19.5 КоАП РФ.

Также, по поступившим в Министерство материалам прокуратуры г. Махачкалы, г. Избербаша, г. Рустов-на-Дону вынесено 10 постановления по делам об административных правонарушениях, предусмотренных ч.1 ст. 13.19.3 КоАП РФ.

Типичными нарушениями, выявленными в ходе проведения контрольно - надзорных мероприятий при осуществлении контроля за долевым строительством, контроля за ЖСК, явились следующие нарушения:

1. неразмещение застройщиком, ЖСК информации в единой информационного системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС), нарушение порядка, сроков и (или) периодичности размещения информации, размещение информации в ЕИСЖС не в полном объеме (ч. ч. 1, 2 ст. 13.19.3 КоАП РФ, ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ);
2. непредставление застройщиками, ЖСК сведений (документов), необходимых для осуществления государственного регионального контроля (надзора) за долевым строительством, за деятельностью ЖСК (ч. 4 ст. 14.28 КоАП РФ);

Основными причинами нарушений обязательных требований законодательства в области долевого строительства, в сфере деятельности ЖСК являются:

* частое изменение законодательства в сфере долевого строительства;
* отсутствие информированности и заинтересованности застройщика, ЖСК исполнять вносимые в законодательство нормативные требования, а также отсутствие правовой грамотности лиц, участвующих в долевом строительстве;
* отсутствие информированности и заинтересованности застройщика, ЖСК о сроках размещения и актуализации информации в сети интернет, в том числе в ЕИСЖС;
* проблемы технического характера (в части размещения информации в единой информационной системе жилищного строительства).

Основные рекомендации контролируемым лицам 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, в сфере деятельности ЖСК;
2. ознакомиться с результатами проведения проверок;
3. представлять отчетность, размещать информацию в ЕИСЖС в соответствии с обязательными требованиями;
4. своевременно ознакомляться с изменениями законодательства в области долевого строительства, в сфере деятельности ЖСК.

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

Целями профилактической работы являются:

* предупреждение нарушений контролируемыми лицами обязательных требований, включая устранение причин, факторов и условий, способствующих возможному нарушению обязательных требований в сфере долевого строительства, в сфере деятельности ЖСК;
* обеспечение соблюдения контролируемыми лицами обязательных требований законодательства;
* сокращение количества нарушений контролируемыми лицами обязательных требований;
* обеспечение доступности информации об обязательных требованиях законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
* снижение административной нагрузки на контролируемых лиц;
* повышение эффективности и прозрачности системы контрольно­надзорной деятельности.

Задачами профилактической работы являются:

* выявление причин, факторов и условий, способствующих допущению контролируемыми лицами наиболее распространенных нарушений обязательных требований законодательства;
* систематическое наблюдение за исполнением обязательных требований, анализ и прогнозирование состояния исполнения обязательных требований;
* повышение правосознания и правовой культуры контролируемых лиц;
* снижение количества нарушений обязательных требований, выявляемых в ходе проведения контроля за долевым строительством, контроля за ЖСК;
* создание мотивации к добросовестному поведению застройщиков.

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

При осуществлении контроля за долевым строительством, контроля за ЖСК Министерство проводит следующие профилактические мероприятия:

* информирование (на постоянной основе, согласно Федеральному закону № 248-ФЗ);
* обобщение правоприменительной практики (один раз в год);
* объявление предостережения (по мере необходимости);
* консультирование (по мере необходимости);
* профилактический визит:

1. Периодичность профилактических визитов в рамках контроля за долевым строительством:

* Проведение профилактических визитов обязательно в отношении объектов контроля (надзора), отнесенных к значительной категории риска. Обязательный профилактический визит в отношении данных объектов контроля (надзора) проводится один раз в течении четырех месяцев со дня привлечения контролируемого лица к административной ответственности.
* Обязательный профилактический визит осуществляется в отношении контролируемых лиц, приступающих к осуществлению деятельности в сфере долевого строительства, в течение года после начала осуществления контролируемым лицом такой деятельности.
* Обязательный профилактический визит в отношении объектов контроля (надзора), отнесенных к категории среднего риска, проводится один раз в течении шести месяцев со дня привлечения контролируемого лица к административной ответственности.
* Обязательный профилактический визит в отношении объектов контроля (надзора), отнесенных к категории низкого риска, проводится 1 раз в 2 года;

Периодичности в рамках контроля за ЖСК:

* Обязательный профилактический визит осуществляется в отношении контролируемых лиц, приступающих к осуществлению деятельности в сфере долевого строительства, в течение года после начала осуществления контролируемым лицом такой деятельности;
* Обязательный профилактический визит в отношении объектов контроля (надзора), отнесенных к категории среднего риска, проводится один раз в течении шести месяцев со дня привлечения контролируемого лица к административной ответственности.
* Обязательный профилактический визит в отношении объектов контроля (надзора), отнесенных к категории низкого риска, проводится 1 раз в 2 года;
* Обязательный профилактический визит проводится в отношении контролируемых лиц, приступающих к осуществлению деятельности ЖСК в течение года после начала осуществления такой деятельности.

Все указанные профилактические мероприятия проводятся сотрудниками отдела государственного строительного контроля (надзора) в области долевого строительства Министерства, консультирование может проводиться руководителем контролирующего органа (лицом, исполняющим его обязанности на время отсутствия), а также заместителем директора руководителя, курирующим контроль за долевым строительством, контроль за ЖСК.

1. Информирование.

Контролирующий орган осуществляет информирование контролируемых лиц и иных заинтересованных лиц по вопросам соблюдения обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в сфере деятельности ЖСК по строительству многоквартирного дома с привлечением средств членов ЖСК.

Информирование осуществляется посредством размещения сведений, предусмотренных статьёй 46 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 248-ФЗ), на официальном сайте контролирующего органа в сети «Интернет», в средствах массовой информации, через личные кабинеты контролируемых лиц в государственных информационных системах и в иных формах.

1. Обобщение правоприменительной практики.

Контролирующий орган обеспечивает ежегодное обобщение правоприменительной практики осуществления контроля за долевым строительством, контроля за ЖСК.

По итогам обобщения правоприменительной практики контролирующий орган обеспечивает подготовку доклада, содержащего результаты обобщения правоприменительной практики контролирующего органа (далее - доклад о правоприменительной практике), в срок не реже одного раза в год.

Контролирующий орган обеспечивает публичное обсуждение проекта доклада о правоприменительной практике.

Доклад, содержащий результаты обобщения правоприменительной практики, утверждается приказом (распоряжением) руководителя контролирующего органа и размещается на его официальном сайте в сети «Интернет» не позднее 15 марта года, следующего за отчетным.

1. Объявление предостережения.

При наличии у контролирующего органа, сведений о готовящихся нарушениях или о признаках нарушений обязательных требований в сфере долевого строительства, в сфере деятельности ЖСК, 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, контролирующий орган объявляет контролируемому лицу предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований и предлагает контролируемому лицу принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований.

Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости должно содержать указания на соответствующие обязательные требования, нормативный правовой акт, их предусматривающий, а также информацию о том, какие конкретно действия (бездействия) контролируемого лица могут привести или приводят к нарушению этих требований, а также предложение о принятии мер по обеспечению соблюдения данных требований и не может содержать требование представления контролируемым лицом сведений и документов.

Контролируемое лицо вправе в течении 15 дней после получения предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований подать в контролирующий орган возражение в отношении указанного предостережения, в котором указываются: наименование контролируемого лица, идентификационный номер налогоплательщика - юридического лица, индивидуального предпринимателя, дата и номер предостережения, направленного в адрес контролируемого лица, обоснование позиции в отношении указанных в предостережении действий (бездействия) контролируемого лица, которые приводят или могут привести к нарушению обязательных требований.

Контролирующий орган рассматривает возражение, по итогам рассмотрения направляет контролируемому лицу в течение 20 рабочих дней со дня получения возражения ответ. Ответ на возражение направляется контролируемому лицу электронной почтой по адресу, сведения о котором представлены контролирующему органу контролируемым лицом и внесены в информационные ресурсы, информационные системы при осуществлении регионального государственного контроля (надзора), за исключением случаев, установленных частью 9 статьи 21 Федерального закона № 248-ФЗ.

1. Консультирование.

Должностные лица контролирующего органа, по обращениям контролируемых лиц и их представителей осуществляют консультирование (дают разъяснения по вопросам, связанным с организацией и осуществлением контроля за долевым строительством, контроля за ЖСК. Консультирование осуществляется без взимания платы.

Консультации предоставляются руководителям, иным должностным лицам, уполномоченным представителям контролируемых лиц.

Консультации предоставляются при личном обращении, посредством телефонной связи, электронной почты, видео-конференц-связи, при получении письменного запроса - в письменной форме в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о рассмотрении обращений граждан, а также в ходе проведения профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия.

Время консультирования при личном обращении устанавливается руководителем контролирующего органа, размещается на стенде контролирующего органа, на официальном сайте контролирующего органа в сети «Интернет».

Гражданам, желающим получить консультацию по вопросам, связанным с организацией и осуществлением регионального государственного контроля (надзора), предоставляется право ее получения в порядке очереди.

Должностное лицо, осуществляющее региональный государственный контроль (надзор), осуществляет консультирование, дает с согласия граждан устный ответ по существу каждого поставленного вопроса или устное разъяснение, куда и в каком порядке им следует обратиться.

Учет консультаций, содержание консультации осуществляется посредством занесения сведений в журнал консультаций.

По итогам консультирования информация в письменной форме контролируемым лицам и их представителям не предоставляется. Контролируемое лицо вправе направить запрос о предоставлении письменного ответа в сроки, установленные Федеральным законом от 2 мая 2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 59-ФЗ).

В ходе личного приема на консультацию от граждан, обратившихся в орган, осуществляющий региональный государственный контроль (надзор), могут быть получены письменные обращения по вопросам, связанным с организацией и осуществлением регионального государственного контроля (надзора), которые подлежат регистрации и рассмотрению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Должностные лица контролирующего органа предоставляют консультирование по следующим вопросам (в том числе в письменном виде):

* организация и осуществление государственного контроля (надзора);
* порядок осуществления контрольных (надзорных) мероприятий;
* соблюдение обязательных требований;
* порядок обжалования действий (бездействий) должностных лиц.

Консультирование в письменном виде осуществляется в следующих случаях:

контролируемым лицом представлен письменный запрос о предоставлении письменного ответа по вопросам консультирования;

* поступило письменное обращение гражданина (граждан) в соответствии с Федеральным законом № 59-ФЗ;
* при личном обращении предоставить ответ на поставленные вопросы не представляется невозможным;
* ответ на поставленные вопросы требует получения дополнительных сведений и информации;

При осуществлении консультирования должностное лицо органа, осуществляющего региональный государственный контроль (надзор), обязано соблюдать 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 должностного лица, осуществляющего региональный государственный контроль (надзор), иных участников контрольного (надзорного) мероприятия, а также результаты проведенных в рамках контрольного (надзорного) мероприятия экспертизы, испытаний.

1. Профилактический визит.

Профилактический визит проводится должностным лицом, осуществляющим региональный государственный контроль (надзор) в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица либо путем использования видео-конференц-связи (при наличии технической возможности контролирующего органа). В ходе профилактического визита контролируемое лицо информируется об обязательных требованиях в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, предъявляемых к его деятельности, их соответствии критериям риска, основаниях и о рекомендуемых способах снижения категории риска, а также о видах, содержании и об интенсивности контрольных мероприятий, проводимых в отношении объекта контроля (надзора) исходя из его отнесения к соответствующей категории риска.

Профилактические визиты могут проводится в отношении объектов контроля (надзора) по согласованию с контролируемыми лицами.

О проведении обязательного профилактического визита контролируемое лицо должно быть уведомлено не позднее чем за пять рабочих дней до даты его проведения.

Срок проведения профилактического визита не может превышать один рабочий день.

Контролируемое лицо вправе отказаться от проведения обязательного профилактического визита, уведомив об этом контролирующий орган не позднее чем за три рабочих дня до даты его проведения.

Контролирующий орган обязан предложить проведение профилактического визита лицам, приступающим к осуществлению деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости не позднее чем в течение одного года с момента начала такой деятельности, направив контролируемому лицу соответствующее предложение.

В случае, если при проведении профилактического визита установлено, что объекты контроля представляют явную непосредственную угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям или такой вред (ущерб) причинен, должностное лицо, осуществляющее региональный государственный контроль (надзор) незамедлительно направляет информацию об этом уполномоченному должностному лицу контрольного (надзорного) органа для принятия решения о проведении контрольных (надзорных) мероприятий.

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

Показателями результативности и эффективности программы профилактики являются:

1. Количество проведённых профилактических мероприятий – не менее 20.
2. Доля контролируемых лиц, в отношении которых проводились профилактические мероприятия, допустившие нарушения обязательных требований, в общем количестве контролируемых лиц – менее 20%