

УТВЕРЖДАЮ:

Заместитель Руководителя

Исполнительного комитета

города Набережные Челны

М.А.Фаттахов

ПРОГРАММА

профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении отделом государственного контроля и надзора за долевым строительством объектов недвижимости при Исполнительном комитете муниципального образования город Набережные Челны регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на 2026 год

1. Основания для разработки программы.

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 отдела государственного контроля и надзора за долевым строительством объектов недвижимости при Исполнительном комитете муниципального образования город Набережные Челны на 2026 год (далее - Программа), разработана в соответствии:

- со ст. 44 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Закон № 248-ФЗ);

- с 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»;

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

Отдел государственного контроля и надзора за долевым строительством объектов недвижимости при Исполнительном комитете муниципального образования город Набережные Челны (далее – Отдел) осуществляет региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - региональный государственный контроль (надзор)).

Предметом регионального государственного контроля (надзора) является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе, застройщиками, их должностными лицами

обязательных требований, установленных Федеральном законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также контроля над исполнением решений, принимаемых по результатам контрольных (надзорных) мероприятий.

Объектом государственного контроля (надзора) является деятельность застройщиков, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

В соответствии с п. 5.1. Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, утвержденного Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 2 ноября 2021 г. № 944 (далее – Положения), контрольными (надзорными) мероприятиями, проводимыми в рамках регионального государственного контроля (надзора), являются внеплановая документарная проверка (далее – документарная проверка), наблюдение за соблюдением обязательных требований (без взаимодействия с контролируемым лицом).

Плановые контрольные (надзорные) мероприятия при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в отношении контролируемых лиц не проводятся.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – постановление Правительства Российской Федерации № 336) введены ограничения на проведение внеплановых проверок.

По состоянию на 01.12.2025 в городе Набережные Челны 23 застройщика осуществляют деятельность, связанную с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (строится 56 многоквартирных жилых домов и 6 многоуровневых паркингов)

В рамках деятельности по государственному контролю (надзору) в период с начала года по 01.12.2025 организована работа:

- по наблюдению за соблюдением обязательных требований и оценке застройщиков и реализуемых ими проектов строительства на базе информации, публикуемой инвесторами в проектных декларациях, ежеквартальной отчетности по долевого строительству, а также сведений, получаемых из единой информационной системы жилищного строительства;
- по консультированию застройщиков по соблюдению ими требований законодательства по долевого строительству.

Отделом проведено:

- 270 проверка соблюдения застройщиками требований к размещению ими информации в Единой информационной системе жилищного строительства;
- выявлено 59 нарушений обязательных требований законодательства;
- 250 консультирований застройщиков по соблюдению обязательных требований законодательства;

- выдано 27 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований и 3 предписания об устранении нарушений долевого законодательства.

Органами прокуратуры в отношении 10 застройщиков приняты меры реагирования.

В целях реализации программы профилактики нарушения законодательства в области долевого строительства на официальном сайте города Набережные Челны в сети «Интернет» в разделе «Государственный и муниципальный контроль» подраздел «Профилактика нарушений обязательных требований» размещены разъяснения органов исполнительной власти об особенностях применения долевого законодательства, а также методические рекомендации и памятки с разъяснениями законодательства о долевом строительстве.

Охраняемые законом ценности - отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также установление гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

В результате проведенного анализа установлены типичные нарушения, выявленные в рамках государственного контроля (надзора):

1. Нарушение сроков размещения в ЕИСЖС информации касающейся проектов строительства (разрешение на строительство, извещение о начале строительства объекта);
2. Нарушение сроков размещений в ЕИСЖС промежуточной бухгалтерской отчетности, аудиторского заключения;
3. Нарушение сроков размещения в ЕИСЖС информации о количестве заключенных договорах долевого участия в строительстве.

Снижение рисков причинения вреда охраняемым законом ценностям может быть обеспечено за счет:

1. Информированности субъектов надзора об обязательных требованиях, о принятых и готовящихся изменениях в системе обязательных требований, о порядке проведения контрольных надзорных мероприятий, о правах объектов контроля (надзора) в ходе проведения контрольных надзорных мероприятий;
2. Разъяснений по применению обязательных требований, обеспечивающих их однозначное толкование объектами(контроля);
3. Вовлечения объектов надзора в регулярное взаимодействие с контрольным надзорным органом;
4. Мотивация к добросовестному поведению объектов (контроля) надзора.

3. 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 подконтрольных объектов;

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 Исполнительного комитета муниципального образования город Набережные Челны (далее – Исполнительный комитет) 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.

3. Перечень профилактических мероприятий, сроки (периодичность) их проведения.

№ п/п	Наименование мероприятия	Ответственные исполнители	Ожидаемый результат	Сроки исполнения
1	2	3		5
1	Размещение и актуализация документов (информации) обязательной для размещения на официальном сайте Исполнительного комитета в сети «Интернет» в том числе: - тексты нормативных правовых актов, регулирующих осуществление регионального государственного контроля (надзора); - сведения об изменениях, внесенных в нормативные правовые акты, регулирующие осуществление регионального государственного контроля (надзора), о сроках и порядке их вступления в силу; - перечень нормативных правовых актов с указанием структурных единиц этих актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом контроля, а также информацию о мерах ответственности, применяемых при нарушении обязательных требований, с текстами в действующей редакции; - руководства по соблюдению обязательных требований, разработанные и утвержденные в соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации»; - перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований, порядок отнесения объектов контроля к категориям риска; - 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 Отделом в 2024 году; - исчерпывающий перечень сведений, которые могут запрашиваться контрольным (надзорным) органом у контролируемого лица;	Должностные лица Отдела	Повышение информированности контролируемых лиц о действующих обязательных требованиях	с 01.01.2026 по 31.12.2026 по мере необходимости

	- сведения о способах получения консультации по вопросам соблюдения обязательных требований; - сведения о порядке досудебного обжалования решений Отдела, действий (бездействия) его должностных лиц; - доклады, содержащие результаты обобщения правоприменительной практики Отдела; - доклад о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.	Должностные лица Отдела	Открытость контрольного (надзорного) органа	Ежеквартально до 15 числа месяца следующего за отчетным кварталом
2	Размещение и актуализация на официальном сайте Исполнительного комитета в сети «Интернет» реестра объектов капитального строительства, в отношении которых осуществляется региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.	Должностные лица Отдела	Повышение информированности контролируемых лиц	По мере поступления обращений от контролируемых лиц, в соответствии с утвержденным графиком
3	Консультирование контролируемых лиц по телефону, на семинарах, на личном приеме по вопросам: - разъяснения положений нормативных правовых актов РФ, содержащих обязательные требования, соблюдения которых является предметом регионального государственного контроля (надзора); - разъяснения положений нормативных правовых актов РФ, регламентирующих порядок осуществления регионального государственного контроля (надзора); - порядок обжалования действий (бездействия) должностных лиц. Учет проведенных консультаций	Должностные лица Отдела	Предотвращение нарушений обязательных требований	При наличии сведений о готовящихся или возможных
4	Объявление предостережений о недопустимости нарушений обязательных требований. Учет объявленных предостережений.	Должностные лица Отдела		

				нарушениях обязательны х требований
5	Осуществление профилактического визита по инициативе контрольно(надзорного) органа или по инициативе контролируемого лица	Должностные лица Отдела	Предотвращение нарушений обязательных требований	При поступлении в Отдел сведений или обращений контролируемого лица
6	Разработка Сведений для ежегодного Доклада о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	Должностные лица Отдела	Повышение прозрачности контрольного (надзорного) органа	с 10.01.2026 до 20.01.2026
7	Разработка проекта ежегодного Доклада по обобщению правоприменительной практики Отдела	Должностные лица Отдела	Повышение информированности контролируемых лиц	с 10.01.2026 до 05.02.2026
8	Подготовка отчета об исполнении 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 Отдела на 2025год	Должностные лица Отдела	Повышение информированности контролируемых лиц	до 14.02.2026

9	Обеспечение общественного обсуждения проекта Доклада по обобщению правоприменительной практики Отдела	Должностные лица Отдела	Повышение информированности контролируемых лиц	с 05.02.2026 по 05.03.2026
10	Утверждение и размещение Отчета о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, по форме федерального статистического наблюдения № 1- контроль «Сведения об осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» в электронной форме посредством государственной автоматизированной информационной системы «Управление»	Должностные лица Отдела	Повышение прозрачности контрольного (надзорного) органа	до 15.01.2026 до 15.07.2026
11	Утверждение и размещение Сведений к Докладу о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в электронной форме посредством государственной автоматизированной информационной системы «Управление» и на официальном сайте Исполнительного комитета в сети «Интернет»	Должностные лица Отдела	Повышение прозрачности контрольного (надзорного) органа	до 01.03.2026
12	Размещение Информации о результатах оценки результативности и эффективности контрольно-надзорной деятельности	Должностные лица Отдела	Повышение прозрачности контрольного (надзорного) органа	до 01.03.2026

13	Утверждение и размещение Доклада по обобщению правоприменительной практики Отдела	Должностные лица Отдела	Повышение информированности контролируемых лиц	до 15.03.2025
14	Разработка проекта 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 Отдела на 2027 год	Должностные лица Отдела	Открытость контрольного органа (надзорного) органа	до 30.09.2026
15	Обеспечение общественного обсуждения проекта 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 Отдела на 2027 год.	Должностные лица Отдела		с 01.10.2026 по 31.10.2026

16	Рассмотрение предложений, поданных в период общественного обсуждения 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 Отдела на 2027 год, подготовка мотивированного заключения об их учете (в том числе частичном) или отклонении	Должностные лица Отдела		с 01.11.2026 по 01.12.2026
17	Размещение на официальном сайте Исполнительного комитета результатов общественного обсуждения 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 Отдела на 2027 год (включая перечень предложений и мотивированных заключений об их учете (в том числе частичном) или отклонении)	Должностные лица Отдела		до 10.12.2026
18	Утверждение 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 Отдела на 2027 год.	Должностные лица Отдела		до 20.12.2026

19	Размещение на официальном сайте Исполнительного комитета утвержденной 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 Отдела на 2027 год	Должностные лица Отдела	В течение 5 дней со дня утверждения
----	---	----------------------------	--

4. Показатели результативности и эффективности программы профилактики.

Информация об осуществлении регионального государственного контроля (надзора) размещена на официальном сайте Исполнительного комитета в с е т и « И н т е р н е т » разделе «Государственный и муниципальный контроль», подраздел «Профилактика нарушений обязательных требований».

Снижение рисков причинения вреда охраняемым законом ценностям может быть обеспечено за счет:

- информированности контролируемых лиц об обязательных требованиях, о принятых изменениях, о порядке проведения контрольно-надзорных мероприятий, о правах контролируемых лиц в ходе контрольно-надзорных мероприятий;

- разъяснений по применению обязательных требований, обеспечивающих их однозначное толкование, как контролируемыми лицами, так и Отделом;

- стимулирования добросовестного поведения контролируемых лиц, которое строится на взаимном уважении и взаимной выгоде бизнеса, граждан и государства.

Основным показателем эффективности и результативности осуществления регионального контроля является снижение доли проблемных объектов долевого строительства в общем количестве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

Основным механизмом оценки эффективности и результативности профилактических мероприятий является увеличение количества профилактических мероприятий и как следствие снижение количества нарушений обязательных требований.

Начальник отдела государственного
контроля и надзора за долевым
строительством объектов недвижимости
при Исполнительного комитета
города Набережные Челны



Л.М.Кудряшова