



АДМИНИСТРАЦИЯ КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от « 24 » декабря 2018 года № 567-а

г. Кострома

Об утверждении положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

В целях реализации положений части 2.1 статьи 23 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», пункта 3 статьи 2, частей 1, 2 статьи 8.1 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»

администрация Костромской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемое положение о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

п.п. Губернатор области



С. Ситников

Приложение

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации
Костромской области
от «24» декабря 2018 г. № 567-а

ПОЛОЖЕНИЕ

о региональном государственном контроле (надзоре)
в области долевого строительства многоквартирных домов
и (или) иных объектов недвижимости

Глава 1. Общие положения

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», постановлением администрации Костромской области от 20 сентября 2010 года № 328-а «Об утверждении перечня сведений и (или) документов, необходимых для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Костромской области», постановлением администрации Костромской области от 10 сентября 2013 года № 358-а «Об уполномоченном исполнительном органе государственной власти Костромской области и о внесении изменения в постановление администрации Костромской области от 09.12.2011 № 485-а» и устанавливает требования к организации и проведению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – государственный контроль в области долевого строительства).

2. Задачами государственного контроля в области долевого строительства являются предупреждение, выявление и пресечение нарушений юридическими лицами, их руководителями и иными должностными лицами, осуществляющими строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением средств граждан и юридических лиц (далее соответственно – юридические лица, участники строительства), требований, установленных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 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), а также иных требований, связанных с вопросом привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

3. Государственный контроль в области долевого строительства осуществляется департаментом строительства, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Костромской области (далее – контролирующий орган).

4. Государственный контроль в области долевого строительства осуществляется посредством:

организации и проведения проверок выполнения юридическими лицами обязательных требований, установленных законодательством о долевом строительстве (далее – обязательные требования);

проведения мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований;

проведения мероприятий по контролю (надзору), осуществляемых без взаимодействия с юридическими лицами;

принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений;

систематического наблюдения за исполнением обязательных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных требований при осуществлении деятельности, связанной с привлечением средств участников строительства, юридическими лицами.

5. Предметом государственного контроля в области долевого строительства является контроль за соблюдением юридическими лицами обязательных требований законодательства о долевом строительстве, в том числе:

контроль за целевым использованием застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ;

контроль за соблюдением застройщиком установленных частью 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ требований к застройщику;

контроль за соблюдением застройщиком установленных статьей 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ требований к раскрытию и размещению им информации;

контроль соблюдения примерных графиков реализации проектов строительства;

контроль установленных частью 5 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ требований к ведению учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства;

контроль за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

6. При осуществлении государственного контроля в области долевого строительства лицом, в отношении которого осуществляются мероприятия по контролю (надзору), является застройщик.

7. При осуществлении государственного контроля в области долевого строительства применяется риск-ориентированный подход к организации контроля (надзора) за деятельностью застройщика, которая подлежит отнесению к одной из категорий риска в соответствии с Правилами отнесения деятельности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей и (или) используемых ими производственных объектов к определенной категории риска или определенному классу (категории) опасности, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 17 августа 2016 года № 806 «О применении риск-ориентированного подхода при организации отдельных видов государственного контроля (надзора) и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» (далее – Правила).

Глава 2. Требования к организации мероприятий по региональному государственному контролю (надзору)

8. Плановые проверки проводятся на основании разрабатываемых и утверждаемых контролирующим органом в соответствии с предоставленными полномочиями ежегодных планов по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2010 года № 489 «Об утверждении Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

9. Основания проведения плановых и внеплановых проверок установлены соответственно частями 10, 11, 12 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ.

10. Организация документальной проверки (плановой и внеплановой) осуществляется в порядке, установленном статьей 11 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон № 294-ФЗ).

11. Выездная проверка (плановая и внеплановая) проводится в порядке, установленном статьей 12 Федерального закона № 294-ФЗ.

Внеплановая выездная проверка производится с учетом требований части 13 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ.

12. В случае выявления при проведении проверки нарушений обязательных требований контролирующий орган направляет

проверяемому лицу предписание об устранении нарушений обязательных требований (далее – предписание).

Лицо, которому направлено предписание контролирующего органа, в течение трех месяцев со дня направления указанного предписания вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании указанного предписания незаконным. Обращение в арбитражный суд с заявлением о признании указанного предписания незаконным не приостанавливает его исполнение. Порядок обращения с таким заявлением, порядок его рассмотрения и порядок принятия решения по заявлению о признании предписания незаконным определяются законодательством о судопроизводстве в арбитражных судах.

13. При выявлении в результате проведенной проверки либо при осуществлении контроля (надзора) за исполнением предписания признаков состава административного правонарушения, за совершение которого должностные лица контролирующих органов уполномочены возбуждать дела об административных правонарушениях, возбуждается дело об административном правонарушении в порядке и в сроки, установленные Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

14. Результаты проверки оформляются контролирующим органом в соответствии со статьей 16 Федерального закона № 294-ФЗ.

15. Информация о проведенных проверках деятельности застройщика, предписаниях застройщику, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации, а также сведения о вступивших в законную силу постановлениях о привлечении застройщика, его должностных лиц к административной ответственности за нарушение требований Федерального закона № 214-ФЗ размещаются в Единой информационной системе жилищного строительства, определенной статьей 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ (далее – ЕИСЖС).

16. Организация и проведение мероприятий, направленных на профилактику нарушений обязательных требований, предусмотрены статьей 8.2 Федерального закона № 294-ФЗ.

17. Организация и проведение мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами осуществляются в соответствии с требованиями статьи 8.3 Федерального закона № 294-ФЗ.

18. В случае получения в ходе проведения мероприятий по контролю (надзору) без взаимодействия с юридическими лицами сведений о готовящихся нарушениях или признаках нарушения обязательных требований контролирующий орган направляет лицу, в отношении которого реализуется мероприятие по контролю (надзору), предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 10 февраля 2017 года № 166 «Об утверждении Правил составления и направления предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований, подачи юридическим лицом, индивидуальным

предпринимателем возражений на такое предостережение и их рассмотрения, уведомления об исполнении такого предостережения».

19. Принятие предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений обязательных требований осуществляется в порядке, установленном статьей 17 Федерального закона № 294-ФЗ и Кодексом об административных правонарушениях Российской Федерации.

20. Меры, принимаемые контролирующим органом в целях пресечения и (или) устранения нарушений, выявленных при осуществлении государственного контроля в области долевого строительства, и порядок их принятия установлены частями 6, 15, 16, 17 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ.

Глава 3. Критерии отнесения деятельности застройщика к отдельным категориям риска

21. Критерии отнесения деятельности застройщика к отдельным категориям риска (далее – критерии риска) разработаны с учетом тяжести потенциальных негативных последствий возможного несоблюдения юридическими лицами требований, предусмотренных федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, и вероятности несоблюдения юридическими лицами обязательных требований.

22. Отнесение деятельности застройщика к отдельным категориям риска осуществляется на основании следующих критериев риска:

значительный риск:

на дату принятия решения о присвоении категории риска застройщик и (или) его должностные лица считаются подвергнутыми административному наказанию за административные правонарушения, предусмотренные частью 2 статьи 13.19.3, частями 1, 4, 5 статьи 14.28, частью 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях;

обеспечение исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве исключительно залогом предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости земельного участка или права аренды, права субаренды на указанный земельный участок и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

непредставление специализированной отчетности застройщика, начиная с момента, когда у юридического лица возникла обязанность по представлению такой отчетности, в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 27 октября 2005 года № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных

средств участников долевого строительства» (далее – постановление Правительства Российской Федерации № 645);

средний риск:

на дату принятия решения о присвоении категории риска юридическое лицо и (или) его должностные лица считаются подвергнутыми административному наказанию по части 1 статьи 13.19.2, части 1 статьи 13.19.3, частям 2, 3 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях;

обеспечение исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве наряду с залогом страхованием гражданской ответственности застройщика или поручительством банка;

представление специализированной отчетности застройщика менее чем в двух последовательных отчетных периодах, начиная с момента, когда у юридического лица возникла обязанность по представлению такой отчетности, в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации № 645;

низкий риск:

отсутствие на дату принятия решения о присвоении категории риска вступивших в законную силу постановлений о назначении административного наказания за совершение административных правонарушений, предусмотренных частью 1 статьи 13.19.2, статьей 13.19.3, частями 1, 2, 3, 4, 5 статьи 14.28, частью 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, или истечение срока, в течение которого лицо считается подвергнутым административному наказанию за совершение административных правонарушений, предусмотренных частями 1, 2, 3, 4 статьи 14.28, частью 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях;

отсутствие на дату принятия решения о присвоении категории риска нарушения срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве;

обеспечение исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве наряду с залогом внесением обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ;

представление специализированной отчетности застройщика не менее чем в двух последовательных отчетных периодах, начиная с момента, когда у юридического лица возникла обязанность по представлению такой отчетности, в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации № 645;

привлечение застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу.

23. Отнесение деятельности застройщика к категориям риска осуществляется решением контролирующего органа.

24. Отнесение деятельности застройщика к категории низкого риска осуществляется при одновременном наличии критериев риска, предусмотренных абзацами одиннадцатым-четырнадцатым пункта 22 настоящего Положения, или наличия критерия риска, предусмотренного абзацем пятнадцатым пункта 22 настоящего Положения, к категориям значительного и среднего риска – при наличии одного из критериев риска, предусмотренных соответственно абзацами третьим-пятым и седьмым-девятым пункта 22 настоящего Положения.

25. При отсутствии решения контролирующего органа об отнесении деятельности застройщика к определенной категории риска его деятельность считается отнесенной к категории низкого риска.

26. Проведение плановых проверок в отношении застройщика в зависимости от присвоенной его деятельности категории риска осуществляется со следующей периодичностью:

для категории значительного риска – один раз в год;

для категории среднего риска – не чаще одного раза в 2 года;

для категории низкого риска – плановые проверки не проводятся.

27. При отнесении юридического лица к категории значительного риска контролирующий орган размещает соответствующую информацию об этом застройщике на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Размещение информации осуществляется с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите государственной тайны.

28. По запросу застройщика контролирующий орган в срок, не превышающий 15 рабочих дней с даты поступления такого запроса, представляет информацию о присвоенной деятельности этого застройщика категории риска, а также сведения, использованные при отнесении его деятельности к определенной категории риска, в соответствии с Правилами.

29. Подача застройщиком в контролирующий орган заявления об изменении ранее присвоенной деятельности такого застройщика категории риска, рассмотрение контролирующим органом такого заявления и принятие решения по нему осуществляются в установленном Правилами порядке.

30. Лица, в отношении которых проводились мероприятия по осуществлению государственного контроля в области долевого строительства, вправе обжаловать действия (бездействие) и решения должностных лиц контролирующего органа в административном и (или) судебном порядке.
