



ПРАВИТЕЛЬСТВО САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 31.01.2019 № 33

О внесении изменений в постановление Правительства Самарской области от 29.12.2017 № 924 «Об утверждении Порядка организации и осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Самарской области»

В соответствии с Федеральным законом «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в целях приведения нормативных правовых актов Самарской области в соответствие с действующим законодательством, а также повышения эффективности организации и осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Самарской области Правительство Самарской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в постановление Правительства Самарской области от 29.12.2017 № 924 «Об утверждении Порядка организации и осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных

010801

объектов недвижимости на территории Самарской области» следующие изменения:

в Порядке организации и осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Самарской области:

абзац второй пункта 5 изложить в следующей редакции:

«Непосредственное исполнение функции по региональному государственному контролю (надзору) возложено на управление контроля (надзора) в области долевого строительства объектов недвижимости департамента развития строительного комплекса и контроля (надзора) в сфере строительства министерства (далее – управление).»;

пункт 7 изложить в следующей редакции:

«7. При организации регионального государственного контроля (надзора) применяется риск-ориентированный подход.

Применение риск-ориентированного подхода при организации регионального государственного контроля (надзора) осуществляется 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 17.08.2016 № 806.

Критерии отнесения деятельности юридических лиц к определенной категории риска при организации и осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости приведены в приложении к настоящему Порядку.»;

пункт 8 изложить в следующей редакции:

«8. Региональный государственный контроль (надзор) осуществляется посредством проведения внеплановых проверок, контрольных мероприятий.

Организация и проведение внеплановых проверок осуществляются с соблюдением требований, установленных Федеральным законом № 294-ФЗ, с учетом особенностей организации и проведения проверок, установленных нормативными правовыми актами в сфере долевого строительства.

Организация и проведение мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований, мероприятий по контролю, осуществляемых без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, осуществляются по основаниям и с соблюдением требований, установленных Федеральным законом № 294-ФЗ.»;

в пункте 9:

абзац второй изложить в следующей редакции:

«Внеплановые проверки проводятся в форме документарных проверок и (или) выездных проверок.»;

абзац пятый признать утратившим силу;

пункт 10 изложить в следующей редакции:

«10. Внеплановые проверки проводятся на основании распоряжения министра (заместителя министра) строительства Самарской области. Проверка может проводиться только должностным лицом (должностными лицами) министерства, которые указаны в распоряжении о проведении проверки.»;

пункты 11 – 14 признать утратившими силу;

пункт 15 дополнить абзацем следующего содержания:

«поступление в контролирующий орган уведомления уполномоченного банка, предусмотренного частью 4 статьи 18.2 Федерального закона № 214-ФЗ.»;

в пункте 22:

в абзаце четвертом слова «от 12.01.2005» заменить словами «от 12.01.2006»;

в абзаце пятом слова «постановлением Правительства Российской Федерации от 21.04.2006 № 233 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика»» заменить словами «Правительством Российской Федерации»;

дополнить абзацем следующего содержания:

«Жилищно-строительные кооперативы предоставляют ежеквартальную отчетность в письменной форме в порядке и сроки, установленные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 03.07.2017 № 955/пр «Об утверждении формы отчетности об осуществлении деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома, в том числе об исполнении таким кооперативом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами, и порядка предоставления жилищно-строительным кооперативом указанной отчетности в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» (далее – приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации № 955/пр).»;

пункт 23 изложить в следующей редакции:

«23. При анализе проектной декларации должностным лицом, уполномоченным на проведение анализа, устанавливается соблюдение лицом, представившим в министерство проектную декларацию путем ее размещения в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ,

установленных требований законодательства Российской Федерации в части:

соблюдения сроков размещения проектной декларации застройщика с внесенными в нее изменениями в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ;

полноты и достоверности сведений о застройщике и проекте строительства, содержащихся в проектной декларации, а также во внесенных в нее изменениях;

соблюдения сроков внесения изменений в проектную декларацию в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ.»;

пункт 25 изложить в следующей редакции:

«25. Проектная декларация, информация о соответствии физического лица, определенного в части 4 статьи 3.2 Федерального закона № 214-ФЗ, требованиям указанной статьи до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости направляются застройщиком в министерство с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи путем заполнения электронной формы проектной декларации на сайте единой информационной системы жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ, в сети Интернет.

Застройщик направляет проектную декларацию в министерство по форме, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20.12.2016 № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации».»;

пункт 26 изложить в следующей редакции:

«26. Министерство в срок не более 30 дней со дня получения проектной декларации осуществляет подготовку и выдачу застройщику

заклучения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ, или отказ в выдаче такого заключения. В целях подтверждения соответствия застройщика требованиям частей 1.1 и 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ министерство запрашивает в органах государственной власти, органах местного самоуправления, иных организациях необходимые сведения в порядке межведомственного информационного взаимодействия.»;

в пункте 28:

в абзаце шестом слова «частью 1.2» заменить словами «частью 5»;

абзац восьмой изложить в следующей редакции:

«ежеквартально получают от застройщика отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении застройщиком примерных графиков реализации проектов строительства, своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства, а также промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную по формам и в порядке, которые установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 27.10.2005 № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства», а также отчетность жилищно-строительного кооператива в порядке и сроки, установленные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации № 955/пр.»;

абзац тринадцатый изложить в следующей редакции:

«направляют застройщикам предписания об устранении нарушений требований Федерального закона № 214-ФЗ, а также иных требований по вопросам привлечения денежных средств участников долевого

строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, установленных нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами уполномоченного органа, и устанавливают сроки устранения этих нарушений, в том числе в случае поступления уведомления от публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» в соответствии с пунктами 1 и 2 части 5.2 статьи 11 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»»;

абзац двадцатый изложить в следующей редакции:

«получают от застройщика информацию о физическом лице, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале участие более чем пять процентов) корпоративным юридическим лицом – застройщиком»;

абзац второй пункта 29 изложить в следующей редакции:

«получать от федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации о социальных, экономических, демографических, экологических и других общественных процессах в Российской Федерации, документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»;

дополнить приложением согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации.

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

Первый
вице-губернатор –
председатель Правительства
Самарской области



А.П.Нефёдов

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению Правительства
Самарской области
от 31.01.2019 № 33

КРИТЕРИИ

отнесения деятельности юридических лиц к определенной категории риска при организации и осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

1. Критерии отнесения деятельности юридических лиц к определенной категории риска при организации и осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости 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, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами исполнительных органов государственной власти Российской Федерации и Самарской области, законами Самарской области (далее – обязательные требования), и вероятности несоблюдения юридическими лицами обязательных требований.

2. Деятельность юридических лиц по привлечению денежных средств граждан и юридических лиц для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости относится к следующим категориям риска в зависимости от показателя потенциального риска нарушения прав, законных интересов и имущества участников долевого

строительства и установленного порядка осуществления предпринимательской деятельности.

Категория риска	Критерии	Показатель риска
Чрезвычайно высокий риск	Введение одной из процедур банкротства в отношении застройщика	В отношении юридического лица – застройщика принят судебный акт о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
	Нарушение сроков исполнения обязательств перед участниками долевого строительства	Застройщик не удовлетворяет требования участников долевого строительства по денежным обязательствам, предусмотренным частью 1 статьи 12.1 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ), и (или) не исполняет обязанность по передаче объекта долевого строительства в течение трех месяцев со дня наступления удовлетворения таких требований и (или) исполнения такой обязанности
	Нарушение обязательных требований	Несоответствие размера уставного капитала застройщика требованиям законодательства Наличие признаков нецелевого использования средств участников

Категория риска	Критерии	Показатель риска
		долевого строительства в случае уведомления контролирующего органа уполномоченным банком об отказе в проведении операции по счету застройщика Несоблюдение трех нормативов финансовой устойчивости в течение четырех и более кварталов
Высокий риск	Нарушение обязательных требований	Несоблюдение одного из нормативов финансовой устойчивости в течение четырех и более кварталов
	Административные правонарушения	Привлечение к административной ответственности за совершение административных правонарушений по частям 1, 2, 3, 4 статьи 14.28, части 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях
Значительный риск	Нарушение сроков исполнения обязательств перед участниками долевого строительства	Нарушение застройщиком срока направления участнику долевого строительства информации и предложения об изменении договора, предусмотренного частью 3 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ, в случае если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок
	Нарушение обязательных требований	Возникновение у застройщика недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам

Категория риска	Критерии	Показатель риска
		в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых на последнюю отчетную дату равен совокупному размеру требований к должнику – юридическому лицу или превышает его, что является условием для возбуждения производства по делу о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (исключением нарушения является условие подачи застройщиком в установленном порядке заявления об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению не принято либо не истек установленный законодательством Российской Федерации срок обжалования указанных недоимки, задолженности)

Категория риска	Критерии	Показатель риска
--------------------	----------	------------------

Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по раскрытию информации, полноты и достоверности информации, подлежащей раскрытию в соответствии со статьей 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ

В случае если руководителем застройщика или главным бухгалтером застройщика является (становится): 1) лицо, имеющее неснятую или непогашенную судимость за преступления в сфере экономической деятельности или преступления против государственной власти; 2) лицо, в отношении которого не истек срок, в течение которого оно считается подвергнутым административному наказанию в виде дисквалификации; 3) лицо, которое было привлечено в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» к субсидиарной ответственности по обязательствам юридического лица и (или) ответственности в виде взыскания убытков с юридического лица, если со дня исполнения лицом обязанности, установленной судебным актом, прошло менее пяти лет; 4) лицо, которое осуществляло функции единоличного исполнительного органа юридического лица в течение пяти лет, предшествовавших дате

Категория риска	Критерии	Показатель риска
		направления проектной декларации в соответствии с частью 2 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ в контролирующий орган, которое было признано арбитражным судом несостоятельным (банкротом); 5) лицо, которое прямо или косвенно (через третьих лиц) осуществляло владение в течение трех лет, предшествовавших дате направления проектной декларации в соответствии с частью 2 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ в контролирующий орган, более чем пятью процентами акций (долей) застройщика, который был признан арбитражным судом несостоятельным (банкротом)
Средний риск	Нарушение обязательных требований	Вынесение контролирующим органом более двух предписаний (предостережений) об устранении нарушений законодательства в сфере долевого строительства за квартал Поступление в контролирующий орган обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства, из средств массовой информации, информационно-телекоммуникационной сети Интернет о фактах нарушений обязательных требований законодательства в области

Категория риска	Критерии	Показатель риска
--------------------	----------	------------------

долевого строительства

Наличие сведений о застройщике
(в том числе о лице, исполняющем
функции единоличного
исполнительного органа
юридического лица) в реестре
недобросовестных поставщиков,
ведение которого осуществляется
в соответствии с Федеральным
законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ
«О закупках товаров, работ, услуг
отдельными видами юридических
лиц», в реестре недобросовестных
поставщиков (подрядчиков,
исполнителей), ведение которого
осуществляется в соответствии
с Федеральным законом
от 05.04.2013 № 44-ФЗ
«О контрактной системе в сфере
закупок товаров, работ, услуг для
обеспечения государственных
и муниципальных нужд», в части
исполнения ими обязательств,
предусмотренных контрактами или
договорами, предметом которых
является выполнение работ,
оказание услуг в сфере
строительства, реконструкции
и капитального ремонта объектов
капитального строительства или
организации такого строительства,
реконструкции и капитального
ремонта либо приобретение
у юридического лица жилых
помещений

Наличие сведений о застройщике
(в том числе о лице, исполняющем
функции единоличного
исполнительного органа

Категория риска	Критерии	Показатель риска
		юридического лица) в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации
Умеренный риск	Нарушение сроков исполнения обязательств	Непредставление в установленный срок, а равно представление отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, содержащей недостоверные сведения, или представление отчетности не в полном объеме
Низкий риск	Нарушение обязательных требований	Наличие иных нарушений в области долевого строительства, не вошедших в чрезвычайно высокую, высокую, значительную, среднюю, умеренную категории рисков