



ПРАВИТЕЛЬСТВО САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 28 декабря 2021 года № 1165-П

г. Саратов

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

В соответствии с частью 5 статьи 23.5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», статьей 3 Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» Правительство Саратовской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

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

2. Признать утратившими силу:

постановление Правительства Саратовской области от 30 января 2019 года № 58-П «О региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов»;

постановление Правительства Саратовской области от 30 января 2020 года № 48-П «О внесении изменений в постановление Правительства Саратовской области от 30 января 2019 года № 58-П»;

постановление Правительства Саратовской области от 28 октября 2020 года № 866-П «О внесении изменений в постановление Правительства Саратовской области от 30 января 2019 года № 58-П».

3. Министерству информации и печати области опубликовать настоящее постановление в течение десяти дней со дня его подписания.

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

**Вице-губернатор Саратовской области
Председатель Правительства
Саратовской области**



Р.В. Бусаргин

УТВЕРЖДЕНО

постановлением Правительства

Саратовской области

от 28 декабря 2021 года № 1165-П

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

I. Общие положения

1. Настоящее Положение устанавливает порядок организации и осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства).

2. Региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства осуществляется министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства области (далее – министерство).

3. Должностные лица министерства, уполномоченные на осуществление регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства (далее – уполномоченные должностные лица министерства):

министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства области;
первый заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства области;

заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства области по государственному строительному надзору;

начальник управления государственного строительного надзора, контроля и надзора за долевым строительством министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства области;

начальник отдела контроля и надзора за долевым строительством управления государственного строительного надзора, контроля и надзора за долевым строительством министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства области;

заместитель начальника отдела контроля и надзора за долевым строительством управления государственного строительного надзора, контроля и надзора за долевым строительством министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства области;

консультант отдела контроля и надзора за долевым строительством управления государственного строительного надзора, контроля и надзора за долевым строительством министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства области;

главный специалист-эксперт отдела контроля и надзора за долевым строительством управления государственного строительного надзора, контроля и надзора за долевым строительством министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства области.

4. Должностные лица министерства, уполномоченные на принятие решений о проведении контрольных (надзорных) мероприятий при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства:

министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства области;
первый заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства области;

заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства области по государственному строительному надзору.

5. Предметом регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязательных требований, установленных Федеральным законом «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 принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

6. Объектом регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства является деятельность, действия (бездействие) лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования.

В целях учета объектов контроля (надзора) министерство использует сведения из единой информационной системы жилищного строительства (далее – ЕИСЖС), информацию, получаемую в ходе контрольно-надзорных мероприятий, а также общедоступную информацию.

7. Контролируемыми лицами в рамках регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства являются лица, привлекающие денежные средства граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

8. Организация и осуществление регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства регулируются положениями Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ).

9. При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства объекты контроля подлежат отнесению к одной из категорий риска причинения вреда (ущерба) (далее – категории риска) в соответствии с критериями отнесения объектов контроля к определенной категории риска, указанными в приложении № 1 к настоящему Положению.

Отнесение объекта контроля к определенной категории риска осуществляется при наличии хотя бы одного из критериев отнесения объектов контроля к соответствующей категории риска.

При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства устанавливаются индикаторы риска нарушения обязательных требований согласно приложению № 2 к настоящему Положению.

Отнесение объектов контроля к определенной категории риска и выявление индикаторов риска нарушения обязательных требований осуществляется в порядке, установленном статьей 24 Федерального закона № 248-ФЗ.

II. Профилактика рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям

10. Профилактика рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям осуществляется в соответствии с программой профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям (далее – программа профилактики рисков причинения вреда), утверждаемой ежегодно в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

11. Утвержденная программа профилактики рисков причинения вреда размещается на официальном сайте министерства в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

12. Программа профилактики рисков причинения вреда включает в себя следующие профилактические мероприятия:

- 1) информирование;
- 2) обобщение правоприменительной практики;
- 3) объявление предостережения;
- 4) консультирование;
- 5) профилактический визит.

13. Профилактические мероприятия, предусмотренные программой профилактики рисков причинения вреда, проводятся в порядке, установленном статьями 46, 47, 49, 50, 52 Федерального закона № 248-ФЗ.

14. Доклад о правоприменительной практике по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства готовится министерством один раз в год. Министерство обеспечивает публичное обсуждение проекта доклада о правоприменительной практике.

Доклад о правоприменительной практике утверждается приказом министерства и размещается на официальном сайте министерства в информационно-телекоммуникационной сети Интернет в срок не позднее 15 февраля года, следующего за отчетным.

15. В случае наличия у министерства сведений о готовящихся нарушениях обязательных требований или признаках нарушений обязательных требований и (или) в случае отсутствия подтвержденных данных о том, что нарушение обязательных требований причинило вред (ущерб) охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, министерство объявляет контролируемому лицу предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований и предлагает принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований. Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований (далее – предостережение) направляется в письменном виде за подписью должностного лица, указанного в пункте 4 настоящего Положения, способами, установленными Федеральным законом № 248-ФЗ.

Контролируемое лицо вправе после получения предостережения подать в министерство возражение в отношении указанного предостережения (далее – возражение).

В возражениях указываются:

- а) наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (при наличии) гражданина;
- б) идентификационный номер налогоплательщика – юридического лица, индивидуального предпринимателя;
- в) дата и номер предостережения, направленного в адрес контролируемого лица;
- г) обоснование позиции в отношении указанных в предостережении действий (бездействия) контролируемого лица, которые приводят или могут привести к нарушению обязательных требований.

Возражения направляются контролируемым лицом в министерство в письменном виде способами, установленными Федеральным законом № 248-ФЗ.

Министерство рассматривает возражения, по итогам рассмотрения направляет контролируемому лицу в течение 20 рабочих дней со дня получения возражений ответ в письменном виде способами, установленными Федеральным законом № 248-ФЗ.

16. Уполномоченные должностные лица министерства по обращениям контролируемых лиц и их представителей осуществляют консультирование в устном или письменном виде по следующим вопросам, связанным с организацией и осуществлением регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства:

- основание и порядок проведения контрольных (надзорных) мероприятий;
- порядок принятия решений по итогам контрольных (надзорных) мероприятий;
- порядок обжалования решений контрольного (надзорного) органа.

Консультирование осуществляется по телефону, посредством видео-конференц-связи, на личном приеме либо в ходе проведения профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия. Консультирование осуществляется без взимания платы.

Консультирование в письменной форме осуществляется в случае получения письменного запроса контролируемого лица о предоставлении письменного ответа в порядке и сроки, установленные Федеральным законом «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

В случае поступления в министерство пяти и более однотипных обращений контролируемых лиц или их представителей консультирование осуществляется посредством размещения на официальном сайте министерства в информационно-телекоммуникационной сети Интернет письменного разъяснения, подписанного должностным лицом министерства, указанным в пункте 4 настоящего Положения.

17. Обязательный профилактический визит проводится в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица либо путем использования видео-конференц-связи.

В ходе обязательного профилактического визита контролируемое лицо информируется об обязательных требованиях, предъявляемых к его деятельности.

В ходе обязательного профилактического визита может осуществляться консультирование контролируемого лица в порядке, установленном пунктом 16 настоящего Положения.

Обязательные профилактические визиты проводятся в отношении контролируемых лиц, приступающих к деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства, не позднее чем в течение одного года с момента начала такой деятельности, а также в отношении объектов контроля, отнесенных к категории значительного риска.

О проведении обязательного профилактического визита контролируемое лицо должно быть уведомлено не позднее чем за 5 рабочих дней до даты его проведения.

Срок проведения обязательного профилактического визита составляет 1 рабочий день.

Контролируемое лицо вправе отказаться от проведения обязательного профилактического визита, уведомив об этом министерство не позднее, чем за 3 рабочих дня до даты его проведения.

III. Осуществление регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства

18. При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся.

19. Региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства осуществляется посредством проведения внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий, осуществляемых при взаимодействии с контролируемым лицом, а также контрольных (надзорных) мероприятий, проводимых без взаимодействия с контролируемым лицом.

20. Основаниями для проведения внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий, осуществляемых при взаимодействии с контролируемым лицом, являются:

1) наличие у министерства сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям либо выявление соответствия объекта контроля параметрам, утвержденным индикаторами риска нарушения обязательных требований, или отклонения объекта контроля от таких параметров;

2) поручение Президента Российской Федерации, поручение Правительства Российской Федерации о проведении контрольных (надзорных) мероприятий в отношении конкретных контролируемых лиц;

3) требование прокурора о проведении контрольного (надзорного) мероприятия в рамках надзора за исполнением законов, соблюдением прав и свобод человека и гражданина по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям;

4) истечение срока исполнения решения министерства об устранении выявленного нарушения обязательных требований — в случаях, установленных частью 1 статьи 95 Федерального закона № 248-ФЗ.

21. При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства проводится один из следующих видов внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий:

- 1) документарная проверка;
- 2) инспекционный визит.

22. Внеплановая документарная проверка проводится по месту нахождения министерства в порядке, предусмотренном статьями 65, 66, 72 Федерального закона № 248-ФЗ.

Решение о проведении внеплановой документарной проверки принимается должностным лицом министерства, указанным в пункте 4 настоящего Положения. Перечень сведений, которые должны содержаться в решении о проведении проверки, установлен статьей 64 Федерального закона № 248-ФЗ.

Внеплановая документарная проверка проводится без согласования с органами прокуратуры.

В ходе внеплановой документарной проверки могут совершаться следующие контрольные (надзорные) действия:

- 1) получение письменных объяснений;
- 2) истребование документов.

Порядок проведения вышеуказанных контрольных (надзорных) действий установлен статьями 79, 80 Федерального закона № 248-ФЗ.

23. Внеплановый инспекционный визит проводится по месту нахождения (осуществления деятельности) контролируемого лица (его филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений) либо объекта контроля в порядке, предусмотренном статьями 65, 66, 70 Федерального закона № 248-ФЗ.

Решение о проведении внепланового инспекционного визита принимается должностным лицом министерства, указанным в пункте 4 настоящего Положения. Перечень сведений, которые должны содержаться в решении о проведении инспекционного визита, установлен статьей 64 Федерального закона № 248-ФЗ.

Инспекционный визит проводится без предварительного уведомления контролируемого лица и собственника производственного объекта.

Внеплановый инспекционный визит может проводиться только по согласованию с органами прокуратуры, за исключением случаев его проведения в соответствии с пунктами 3-5 части 1 и частью 12 статьи 66 Федерального закона № 248-ФЗ.

В ходе внепланового инспекционного визита могут совершаться следующие контрольные (надзорные) действия:

- 1) осмотр;
- 2) опрос;
- 3) получение письменных объяснений;

4) истребование документов, которые в соответствии с обязательными требованиями должны находиться в месте нахождения (осуществления деятельности) контролируемого лица (его филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений) либо объекта контроля.

Порядок проведения вышеуказанных контрольных (надзорных) действий установлен статьями 76, 78, 79, 80 Федерального закона № 248-ФЗ.

Внеплановый инспекционный визит может проводиться с использованием средств дистанционного взаимодействия, в том числе посредством аудио- или видеосвязи.

При проведении внепланового инспекционного визита для фиксации доказательств нарушений обязательных требований могут использоваться фотосъемка, аудио- и видеозапись, иные способы фиксации доказательств, которые позволят однозначно идентифицировать объект фиксации, отражающий нарушение обязательных требований.

Решение о необходимости использования фотосъемки, аудио- и видеозаписи, иных способов фиксации доказательств нарушений обязательных требований принимается должностным лицом, уполномоченным на проведение внепланового инспекционного визита, самостоятельно.

Для фиксации доказательств нарушений обязательных требований могут быть использованы любые имеющиеся в распоряжении должностного лица технические средства фотосъемки, аудио- и видеозаписи. Информация о проведении фотосъемки, аудио- и видеозаписи и об использовании для этих целей технических средств отражается в акте контрольного (надзорного) мероприятия.

Проведение фотосъемки, аудио- и видеозаписи осуществляется с обязательным уведомлением контролируемого лица.

Фиксация нарушений обязательных требований при помощи фотосъемки проводится не менее чем двумя снимками каждого из выявленных нарушений обязательных требований.

Аудио- и видеозапись осуществляется в ходе проведения контрольного (надзорного) мероприятия непрерывно с уведомлением в начале и конце записи о дате, месте, времени начала и окончания осуществления записи. В ходе записи подробно фиксируются и указываются место и характер выявленного нарушения обязательных требований.

Результаты проведения фотосъемки, аудио- и видеозаписи являются приложением к акту контрольного (надзорного) мероприятия.

Использование фотосъемки и видеозаписи для фиксации доказательств нарушений обязательных требований осуществляется с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите государственной тайны.

24. Контролируемые лица, права и законные интересы которых, по их мнению были непосредственно нарушены в рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, имеют право на досудебное обжалование:

- 1) решений о проведении контрольных (надзорных) мероприятий;
- 2) актов контрольных (надзорных) мероприятий, предписаний об устранении выявленных нарушений;
- 3) действий (бездействия) должностных лиц министерства в рамках контрольных (надзорных) мероприятий.

25. В случае обжалования решений министерства, действий (бездействия) должностных лиц министерства жалоба рассматривается министром.

26. Порядок и срок подачи контролируемым лицом жалобы, ее форма и содержание установлены статьями 40-42 Федерального закона № 248-ФЗ.

27. Жалоба рассматривается в порядке, установленном статьей 43 Федерального закона № 248-ФЗ.

28. Основания для отказа в рассмотрении жалобы установлены статьей 42 Федерального закона № 248-ФЗ.

Приложение № 1
к Положению о региональном государственном
контроле (надзоре) в области долевого строительства
многоквартирных домов и (или) иных объектов
недвижимости

**Критерии
отнесения объектов контроля к определенной категории риска**

№ п/п	Критерии риска	Категория риска
1.	На дату принятия решения о присвоении категории риска юридическое лицо и (или) его должностные лица считаются подвергнутыми административному наказанию за совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях	значительный риск
2.	Наличие на дату принятия решения о присвоении категории риска факта нарушения срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве более чем на 6 месяцев	
3.	Наличие на дату принятия решения о присвоении категории риска факта нарушения срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве менее чем на 6 месяцев	средний риск
4.	Отсутствие на дату принятия решения о присвоении категории риска нарушения срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве	низкий риск

Приложение № 2
к Положению о региональном государственном
контроле (надзоре) в области долевого строительства
многоквартирных домов и (или) иных объектов
недвижимости

**Индикаторы
риска нарушения обязательных требований при осуществлении
регионального государственного контроля (надзора) в области долевого
строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов
недвижимости**

К индикаторам риска нарушения обязательных требований относится:
наличие сведений о непринятии контролируемым лицом мер
по обеспечению соблюдения обязательных требований, указанных в выданном
министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства области
предостережении о недопустимости нарушения обязательных требований.