



АДМИНИСТРАЦИЯ ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

29.10.2018

г. Тамбов

№ 1107

Об утверждении Порядка организации и осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

В соответствии с федеральными законами 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», от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» администрация области постановляет:

1. Утвердить Порядок организации и осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости согласно приложению.

2. Опубликовать настоящее постановление на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru) и на сайте сетевого издания «Тамбовская жизнь» (www.tamlife.ru).

Глава администрации
области А.В.Никитин

УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации области
от 29.10.2018 № 1107

Порядок
организации и осуществления регионального государственного контроля
(надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов
и (или) иных объектов недвижимости

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок устанавливает требования к организации и осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - региональный государственный контроль (надзор)) на территории Тамбовской области.

1.2. Региональный государственный контроль (надзор) осуществляется управлением государственного строительного надзора Тамбовской области (далее - управление) в соответствии с Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее - Закон № 294-ФЗ), Федеральным законом 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 - Закон № 214-ФЗ) с учетом требований к организации и проведению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, установленных Правительством Российской Федерации.

1.3. Перечень должностных лиц управления, уполномоченных на осуществление регионального государственного контроля (надзора), утвержден постановлением администрации области от 13.09.2017 № 896.

1.4. Задачами регионального государственного контроля (надзора) являются предупреждение, выявление и пресечение нарушений юридическими лицами, их руководителями, иными должностными лицами, уполномоченными представителями (далее - юридические лица) требований, установленных Законом № 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 федерального органа исполнительной власти (далее - законодательство о долевом строительстве).

1.5. Региональный государственный контроль (надзор) осуществляется посредством:

организации и проведения:

проверок выполнения юридическими лицами обязательных требований, установленных законодательством о долевом строительстве;

мероприятий, направленных на профилактику нарушений обязательных требований, установленных законодательством о долевом строительстве;

мероприятий по контролю, осуществляемых без взаимодействия с юридическими лицами;

принятия мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений законодательства о долевом строительстве;

систематического наблюдения за соблюдением обязательных требований законодательства о долевом строительстве, анализу и прогнозированию состояния исполнения таких требований при осуществлении деятельности юридическими лицами.

1.6. При проведении мероприятий по региональному государственному контролю (надзору) управление осуществляет контроль:

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

за целевым использованием застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору участия в долевом строительстве;

за соблюдением застройщиком:

установленных частью 2 статьи 3 Закона № 214-ФЗ требований к застройщику;

установленных статьей 3.1 Закона № 214-ФЗ требований к раскрытию и размещению им информации;

примерных графиков реализации проектов строительства;

установленных частью 5 статьи 18 Закона № 214-ФЗ требований к ведению учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства.

1.7. Лицами, в отношении которых осуществляются мероприятия по региональному государственному контролю (надзору), являются:

застройщик;

иное лицо, привлекающее денежные средства участников строительства для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

1.8. Управление осуществляет региональный государственный контроль (надзор) за привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительными кооперативами многоквартирных домов в соответствии со статьей 123.2 Жилищного кодекса Российской Федерации с

учетом положений Закона № 214-ФЗ о контроле за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

1.9. Должностные лица управления в случае ненадлежащего исполнения служебных обязанностей, совершения противоправных действий (бездействия) при организации и осуществлении регионального государственного контроля (надзора) несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

2.1. Организация и проведение проверок выполнения юридическими лицами обязательных требований, установленных законодательством о долевом строительстве:

2.1.1. к отношениям, связанным с организацией и проведением управлением проверок юридических лиц, применяются положения Закона № 294-ФЗ с учетом особенностей, установленных статьей 23 Закона № 214-ФЗ;

2.1.2. предметом проверки является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства граждан для строительства, обязательных требований, установленных законодательством о долевом строительстве;

2.1.3. плановые проверки проводятся на основании разрабатываемого и утверждаемого управлением в соответствии с его полномочиями ежегодного плана проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, согласованного с прокуратурой Тамбовской области.

Проведение плановых проверок в отношении юридических лиц в зависимости от присвоенной категории риска осуществляется со следующей периодичностью:

для категории значительного риска - 1 раз в год;

для категории среднего риска - не чаще чем 1 раз в 2 года.

В отношении юридических лиц, отнесенных к категории низкого риска, плановые проверки не проводятся.

Отнесение деятельности, осуществляемой юридическими лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства, к отдельным категориям риска и пересмотр решения о ее отнесении к одной из категорий риска осуществляется решением начальника управления на основании критериев, содержащихся в приложении к настоящему Порядку.

Основанием для проведения плановой проверки является истечение одного года с даты выдачи лицу, привлекающему денежные средства граждан для строительства, разрешения на строительство либо с даты окончания проведения последней плановой проверки такого лица;

2.1.4. основанием для проведения внеплановой проверки является:

истечение срока исполнения лицом, привлекающим денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, выданного управлением предписания об устранении нарушения требований законодательства о долевом строительстве, если до истечения такого срока лицом, привлекающим денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не были устранены указанные в предписании нарушения;

выявление в ходе проведения анализа ежеквартальной отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, бухгалтерской отчетности (в том числе годовой), составленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, и (или) проектной декларации признаков нарушения обязательных требований, установленных законодательством о долевом строительстве;

поступление в управление обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, указанной в части 1 статьи 23.2 Закона № 214-ФЗ некоммерческой организации, из средств массовой информации, информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» о фактах нарушений требований законодательства о долевом строительстве;

отклонение застройщика от примерного графика реализации проекта строительства на шесть и более месяцев;

приказ начальника управления о проведении внеплановой проверки, изданный в соответствии с поручением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации либо высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в случае выявления нарушений обязательных требований законодательства о долевом строительстве;

требование прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям;

поступление в управление уведомления уполномоченного банка, предусмотренного частью 4 статьи 18.2 Закона № 214-ФЗ;

2.1.5. плановая и внеплановая проверки проводятся в форме документарной проверки и (или) выездной проверки в порядке, установленном соответственно статьями 11 и 12 Закона № 294-ФЗ;

2.1.6. по результатам проверки составляется акт проверки.

Акт проверки оформляется непосредственно после ее завершения в двух экземплярах, один из которых с копиями приложений вручается юридическому

лицу или его уполномоченному представителю под расписку об ознакомлении или об отказе в ознакомлении с актом проверки либо направляется заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении, которое приобщается к экземпляру акта проверки, хранящемуся в деле в управлении.

В случае если для проведения внеплановой выездной проверки требуется согласование ее проведения с органом прокуратуры, копия акта проверки направляется в орган прокуратуры, которым принято решение о согласовании проведения проверки, в течение пяти рабочих дней со дня составления акта проверки;

2.1.7. в случае выявления нарушений обязательных требований законодательства о долевом строительстве управление:

направляет лицам, привлекающим денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, предписания об устранении нарушений требований законодательства о долевом строительстве;

принимает меры, необходимые для привлечения лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства (их должностных лиц), к ответственности, установленной законодательством Российской Федерации;

принимает иные меры, предусмотренные статьей 17 Закона № 294-ФЗ;

2.1.8. информация о проведенных проверках деятельности застройщика, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации, а также сведения о вступивших в законную силу постановлениях управления о привлечении застройщика, его должностных лиц к административной ответственности за нарушение требований Закона № 214-ФЗ размещаются на официальном сайте управления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в единой системе жилищного строительства.

2.2. Организация и проведение мероприятий, направленных на профилактику нарушений обязательных требований, установленных законодательством о долевом строительстве (далее - обязательные требования):

2.2.1. в целях предупреждения нарушений юридическими лицами обязательных требований, устранения причин, факторов и условий, способствующих нарушениям таких требований, управление осуществляет мероприятия по профилактике нарушений обязательных требований в соответствии с ежегодно утверждаемой программой профилактики нарушений;

2.2.2. в целях профилактики нарушений обязательных требований управление:

обеспечивает размещение на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» перечней нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом

регионального государственного контроля (надзора), а также текстов соответствующих нормативных правовых актов;

осуществляет информирование юридических лиц по вопросам соблюдения обязательных требований, в том числе посредством проведения публичных обсуждений правоприменительной практики, консультаций и разъяснительной работы во время и после проведения контрольно-надзорных мероприятий, в средствах массовой информации и иными способами;

обеспечивает ежегодное обобщение практики осуществления регионального государственного контроля (надзора) и размещение на официальном сайте управления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» соответствующих обобщений;

выдает предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований в соответствии с частями 5-7 статьи 8.2 Закона № 294-ФЗ.

2.3. Организация и проведение мероприятий по контролю, осуществляемых без взаимодействия с юридическими лицами:

2.3.1. к мероприятиям по региональному государственному контролю (надзору), при проведении которых не требуется взаимодействие управления с лицами, в отношении которых реализуется такое мероприятие, относятся:

анализ ежеквартальной отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – ежеквартальная отчетность застройщика);

наблюдение за соблюдением обязательных требований посредством анализа информации о деятельности застройщика, обязанность по раскрытию которой возложена на застройщика в соответствии с законодательством о долевом строительстве;

наблюдение за соблюдением застройщиком обязательных требований при размещении информации в единой информационной системе жилищного строительства;

2.3.2. анализ ежеквартальной отчетности застройщика осуществляется в целях формирования выводов о соблюдении застройщиком:

сроков ее представления;

объема и содержания ежеквартальной отчетности застройщика;

нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика;

сроков исполнения застройщиком договорных обязательств перед участниками долевого строительства;

примерных графиков реализации проектов строительства;

2.3.3. по итогам анализа ежеквартальной отчетности застройщика управлением применяются меры воздействия, предусмотренные подпунктом 2.1.7 настоящего Порядка.

2.4. Принятие мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений законодательства о долевом строительстве:

2.4.1. в целях устранения нарушений, выявленных при осуществлении регионального государственного контроля (надзора), управление принимает меры, предусмотренные подпунктом 2.1.7 настоящего Порядка, а также:

направляет в правоохранительные органы материалы, связанные с выявлением фактов нарушения обязательных требований, имеющих признаки уголовно наказуемых деяний, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел;

обращается в суд с заявлениями в защиту прав и законных интересов участников долевого строительства;

обращается в арбитражный суд с заявлением о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в случае, если:

более чем на тридцать дней задержано представление отчетности, предусмотренной Законом № 214-ФЗ;

застройщиком не соблюдаются нормативы финансовой устойчивости его деятельности, установленные Правительством Российской Федерации;

застройщик не удовлетворяет требования участников долевого строительства по денежным обязательствам, предусмотренным частью 1 статьи 12.1 Закона № 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. При этом указанные требования в совокупности должны составлять не менее чем 100 тысяч рублей;

застройщиком не исполнялись требования законодательства о долевом строительстве при условии, что в течение одного года к застройщику два и более раза применялись предусмотренные Законом № 214-ФЗ меры воздействия;

в проектной декларации, представленной застройщиком в управление, застройщиком продекларированы заведомо недостоверные сведения о соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Закона № 214-ФЗ;

по истечении трех месяцев со дня выдачи управлением предписания об устранении нарушения требований, указанных в части 2 статьи 3 Закона № 214-ФЗ, застройщиком не устранено нарушение таких требований;

обращается в арбитражный суд с заявлением о ликвидации лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства, в случае неоднократного или грубого нарушения им требований законодательства о

долевом строительстве, а также в иных предусмотренных федеральными законами случаях;

2.4.2. в случае обращения в арбитражный суд с заявлениями, предусмотренными частями 15 и 16 статьи 23 Закона № 214-ФЗ, управление в течение пяти рабочих дней с даты вступления в силу решения арбитражного суда о ликвидации лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства, или приостановлении осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязано уведомить орган регистрации прав о вступлении в силу соответствующего решения суда.

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Порядку организации и осуществления
регионального государственного контроля
(надзора) в области долевого строительства
многоквартирных домов и (или) иных
объектов недвижимости

Критерии отнесения деятельности юридических лиц, привлекающих
денежные средства участников долевого строительства, к отдельным
категориям риска

Критерии отнесения деятельности юридических лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, к отдельным категориям риска разработаны с учетом тяжести потенциальных негативных последствий возможного несоблюдения и вероятности несоблюдения такими юридическими лицами обязательных требований законодательства о долевом строительстве.

Критерии риска	Категория риска
1	2
На дату принятия решения о присвоении категории риска юридическое лицо и (или) его должностные лица считаются подвергнутыми административному наказанию по частям 1, 4 статьи 14.28, части 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. Наличие на дату принятия решения о присвоении категории риска факта нарушения срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве более чем на 90 дней. 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.	Значительный риск

Продолжение приложения
к Порядку организации и осуществления
регионального государственного контроля
(надзора) в области долевого строительства
многоквартирных домов и (или) иных
объектов недвижимости

1	2
<p>Непредставление специализированной отчетности застройщика, начиная с момента, когда у юридического лица возникла обязанность по предоставлению такой отчетности, в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 27.10.2005 № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» (далее – постановление Правительства Российской Федерации № 645)</p>	
<p>На дату принятия решения о присвоении категории риска юридическое лицо и (или) его должностные лица считаются подвергнутыми административному наказанию по частям 2, 3 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.</p> <p>Наличие на дату принятия решения о присвоении категории риска факта нарушения срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве менее чем на 90 дней.</p> <p>Обеспечение исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве страхованием гражданской ответственности застройщика или поручительством банка.</p> <p>Предоставление специализированной отчетности застройщика менее чем в двух последовательных отчетных периодах, начиная с момента, когда у юридического лица возникла обязанность по предоставлению такой отчетности, в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации № 645</p>	<p>Средний риск</p>

Продолжение приложения
к Порядку организации и осуществления
регионального государственного контроля
(надзора) в области долевого строительства
многоквартирных домов и (или) иных
объектов недвижимости

1	2
<p>Отсутствие на дату принятия решения о присвоении категории риска вступивших в законную силу постановлений о назначении административного наказания за совершение административных правонарушений, предусмотренных частями 1, 2, 3, 4 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.</p> <p>Отсутствие на дату принятия решения о присвоении категории риска нарушения срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве.</p> <p>Обеспечение исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве за счет обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.</p> <p>Предоставление специализированной отчетности застройщика не менее чем в двух последовательных отчетных периодах, начиная с момента, когда у юридического лица возникла обязанность по предоставлению такой отчетности, в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации № 645.</p> <p>Привлечение застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу</p>	<p>Низкий риск</p>