



АДМИНИСТРАЦИЯ АЛТАЙСКОГО КРАЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

16.09.2014

№ 427

г. Барнаул

Об утверждении Порядка осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Алтайского края

На основании пункта 3 статьи 2, части 1 статьи 5 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», частей 2, 5 – 17 статьи 23 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», статей 3 и 7 закона Алтайского края от 11.05.2011 № 53-ЗС «О регулировании отдельных отношений в сфере долевого строительства, направленных на защиту прав и законных интересов участников долевого строительства на территории Алтайского края» постановляю:

1. Утвердить прилагаемый Порядок осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Алтайского края.

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Губернатора Алтайского края Локтева С.А.

Временно исполняющий
обязанности Губернатора
Алтайского края

А.Б. Карлин

УТВЕРЖДЕН
постановлением Администрации
Алтайского края
от 16.09.2014 № 427

ПОРЯДОК
осуществления государственного контроля (надзора)
в области долевого строительства многоквартирных домов
и (или) иных объектов недвижимости
на территории Алтайского края

I. Общие положения

1.1. Порядок осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Алтайского края (далее – «Порядок») разработан с целью установления порядка деятельности, требований к организации и осуществлению уполномоченным органом государственного контроля (надзора) в области долевого строительства на территории Алтайского края, определения перечня должностных лиц указанного органа и их полномочий.

1.2. Государственный контроль (надзор) в области долевого строительства на территории Алтайского края (далее – «контроль (надзор) в области долевого строительства») осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти Алтайского края – Государственной инспекцией Алтайского края (далее – «Инспекция»).

1.3. Задачами контроля (надзора) в области долевого строительства являются предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований, установленных 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 – «Федеральный закон № 214-ФЗ») и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами (далее – «обязательные требования»).

1.4. Контроль (надзор) в области долевого строительства осуществляется посредством:

а) организации и проведения мероприятий по контролю, при проведении которых не требуется взаимодействие должностных лиц Инспекции и лиц, деятельность которых связана с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, и на указанных лиц не возлагаются обязанности по предоставлению информации и исполнению требований Инспекции;

б) организации и проведения проверок выполнения обязательных требований лицами, деятельность которых связана с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

в) принятия мер воздействия для пресечения и (или) устранения выявленных нарушений (направление предписания об устранении нарушений законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, производство по делам об административных правонарушениях) и иных мер воздействия, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

г) обращения 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, с заявлением о ликвидации лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства, в случаях, предусмотренных федеральными законами;

д) рассмотрения жалоб граждан и юридических лиц, связанных с нарушениями Федерального закона № 214-ФЗ;

е) систематического наблюдения за исполнением обязательных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных требований при осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

1.5. Контроль (надзор) в области долевого строительства осуществляется Инспекцией в отношении деятельности лица, связанной с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, осуществляемой им до даты окончания последнего квартала, в течение которого действовал хотя бы 1 договор участия в долевом строительстве, заключенный этим лицом с участником долевого строительства, или если у него имелись неисполненные обязательства по договору с участником долевого строительства, и завершается проверкой соответствующей ежеквартальной отчетности застройщика.

Все документы, составленные либо полученные при осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства, подлежат включению в дело, формируемое Инспекцией.

1.6. В случае выявления при проведении проверки нарушений действующего законодательства, по которым принятие мер реагирования не входит в компетенцию Инспекции, должностное лицо Инспекции, выявившее указанные нарушения, направляет материалы проверки в правоохранительные и иные органы в соответствии с их компетенцией.

II. Перечень должностных лиц Инспекции, имеющих право на осуществление контроля (надзора) в области долевого строительства, их полномочия

2.1. Должностными лицами, имеющими право на осуществление контроля (надзора) в области долевого строительства (далее – «уполномоченные должностные лица Инспекции»), являются: руководитель Инспекции, заместитель руководителя Инспекции, курирующий направление деятельности по осуществлению контроля (надзора) в области долевого строительства, начальник, заместитель начальника, консультанты, главные, ведущие специалисты, специалисты 1 категории отдела контроля и надзора в области долевого строительства Инспекции.

Перечень должностных лиц Инспекции, имеющих право составлять протоколы об административных правонарушениях от имени Инспекции, устанавливается нормативным правовым актом Инспекции.

2.2. Уполномоченные должностные лица Инспекции в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, вправе:

1) запрашивать и получать на основании мотивированных письменных запросов сведения и документы, необходимые для проверки соблюдения обязательных требований;

2) проводить мероприятия по контролю, в том числе плановые и внеплановые документарные и (или) выездные проверки;

3) беспрепятственно по предъявлении служебного удостоверения и копии приказа руководителя (заместителя руководителя) Инспекции о назначении проверки входить в здания и другие служебные помещения организации, в отношении которой проводится выездная проверка, пользоваться необходимыми для проверки техническими средствами;

4) получать копии документов, заверенные подписью руководителя организации и в случаях, предусмотренных законодательством, подписью главного бухгалтера или лиц, их замещающих, и оттиском печати субъекта проверки;

5) осуществлять копирование документов для приобщения к материалам проверки, проводить их исследования, а также испытания, расследования, экспертизы и другие мероприятия по контролю;

6) получать доступ к автоматизированным информационным системам субъекта проверки, в отношении которого проводится выездная проверка, в режиме просмотра и выборки необходимой информации;

7) выдавать предписания об устранении выявленных нарушений обязательных требований, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований и устанавливать сроки устранения таких нарушений;

8) составлять протоколы об административных правонарушениях, связанных с нарушениями обязательных требований, рассматривать дела об указанных правонарушениях и принимать меры по их предотвращению;

9) осуществлять иные полномочия, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ.

2.3. Уполномоченные должностные лица Инспекции при проведении проверки обязаны:

1) своевременно и в полной мере исполнять предоставленные в соответствии с законодательством Российской Федерации полномочия по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений обязательных требований;

2) соблюдать законодательство Российской Федерации, права и законные интересы лиц, проверка которых проводится;

3) проводить проверку на основании приказа руководителя (заместителя руководителя) Инспекции в соответствии с ее назначением;

4) проводить проверку только во время исполнения служебных обязанностей, выездную проверку – только при предъявлении служебных удостоверений, копии приказа руководителя (заместителя руководителя) Инспекции, копии документа о согласовании проведения проверки (если оно требуется);

5) не препятствовать руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю лица, проверка которого проводится, присутствовать при проведении проверки и давать разъяснения по вопросам, относящимся к предмету проверки;

6) предоставлять руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю лица, проверка которого проводится, присутствующим при проведении проверки, информацию и документы, относящиеся к предмету проверки;

7) знакомить руководителя, иное должностное лицо или уполномоченного представителя лица, проверка которого проводится, с результатами проверки;

8) учитывать при определении мер, принимаемых по фактам выявленных нарушений, соответствие указанных мер тяжести нарушений, их потенциальной опасности для охраняемых законом интересов граждан, юридических лиц, государства, а также не допускать необоснованное ограничение прав и законных интересов лиц, в отношении которых проведена проверка;

9) доказывать обоснованность своих действий (решений) при их обжаловании лицами, проверка которых проводится (проводилась), в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

10) соблюдать сроки проведения проверки, установленные статьей 13 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – «Федеральный закон № 294-ФЗ»);

11) не требовать от лица, в отношении которого проводится проверка,

документы и иные сведения, представление которых не предусмотрено законодательством Российской Федерации;

12) перед началом проведения выездной проверки по просьбе руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя лица, в отношении которого назначена проверка, ознакомить их с положениями административного регламента, в соответствии с которым проводится проверка;

13) осуществлять запись о проведенной проверке в журнале учета проверок.

2.4. В случае выявления при проведении проверки нарушений обязательных требований уполномоченные должностные лица Инспекции обязаны принять предусмотренные законодательством Российской Федерации меры воздействия для пресечения и (или) устранения выявленных нарушений:

выдать предписание об устранении выявленных нарушений с указанием сроков их устранения;

принять меры по контролю за устранением выявленных нарушений, их предупреждению, предотвращению возможного причинения вреда охраняемым законом интересам граждан, юридических лиц, государства;

принять меры, необходимые для привлечения виновных лиц к ответственности, установленной Федеральным законом № 214-ФЗ и законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

2.5. Уполномоченные должностные лица Инспекции при осуществлении полномочий по контролю (надзору) в области долевого строительства соблюдают ограничения и выполняют обязанности, установленные статьями 15 – 18 Федерального закона № 294-ФЗ, а также несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации за неисполнение или ненадлежащее исполнение возложенных на них полномочий.

2.6. Уполномоченные должностные лица Инспекции имеют служебные удостоверения единого образца, установленного нормативным правовым актом Инспекции.

III. Порядок организации и проведения мероприятий по контролю соблюдения обязательных требований

3.1. К отношениям, связанным с осуществлением Инспекцией контроля (надзора) в области долевого строительства, организацией и проведением проверок юридических лиц, применяются положения Федерального закона № 294-ФЗ с учетом особенностей, установленных статьей 23 Федерального закона № 214-ФЗ.

3.2. Положения Федерального закона № 294-ФЗ, устанавливающие порядок организации и проведения проверок, не применяются к

мероприятиям по контролю, при проведении которых не требуется взаимодействие Инспекции и лиц, деятельность которых связана с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, и на указанных лиц не возлагаются обязанности по предоставлению информации и исполнению требований Инспекции, в том числе:

получение и анализ ежеквартальной отчетности застройщиков;

получение и анализ проектной декларации, изменений в проектную декларацию застройщика;

получение и анализ обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти (должностных лиц органа государственного надзора), органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах нарушения законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

анализ соблюдения установленного срока исполнения предписания об устранении нарушений обязательных требований, выданного Инспекцией.

3.3. В целях осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства Инспекция в пределах установленных полномочий организует и проводит плановые и внеплановые документарные и выездные проверки в соответствии со статьями 9 – 12 Федерального закона № 294-ФЗ, частями 8 – 13 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ.

3.4. Основанием для проведения Инспекцией 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 на территории Алтайского края.

3.5. Основанием для проведения внеплановой проверки является:

1) неисполнение в установленный срок лицом, привлекающим денежные средства граждан для строительства, выданного Инспекцией предписания об устранении нарушения требований Федерального закона № 214-ФЗ, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа исполнительной власти, осуществляющего государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – «уполномоченный орган»);

2) 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 об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

3) поступление в Инспекцию обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации, информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» о фактах нарушений требований Федерального закона № 214-ФЗ, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов уполномоченного органа, актов органов местного самоуправления;

4) приказ руководителя (заместителя руководителя) Инспекции о проведении внеплановой проверки, изданный в соответствии с поручением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации либо высшего исполнительного органа государственной власти Алтайского края в случае выявления нарушений обязательных требований Федерального закона № 214-ФЗ и принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

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

3.6. Проверка соблюдения обязательных требований включает в себя следующие действия:

- формирование ежегодного плана проведения плановых проверок;
- организация проверок;
- проведение плановых и (или) внеплановых документарных и (или) выездных проверок;
- оформление результатов проверок;
- составление и направление предписаний об устранении нарушений законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, контроль за исполнением выданных предписаний.

3.7. Объектом проверки является деятельность, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Алтайского края.

3.8. Предметом проверок (мероприятий по контролю) является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства граждан для строительства, обязательных требований, установленных Федеральным

законом № 214-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе обязательных требований:

к наличию и соответствию проектной декларации требованиям законодательства об участии в долевом строительстве, проектной и разрешительной документации, экспертному заключению;

к порядку размещения и (или) представления проектной декларации, внесения изменений в проектную декларацию;

к основаниям привлечения денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – «участники долевого строительства»), связанного с 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;

к договорам участия в долевом строительстве (соответствию заключенных с участниками долевого строительства договоров требованиям Федерального закона № 214-ФЗ);

к соблюдению порядка передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства;

к ежеквартальной отчетности застройщика, представляемой в Инспекцию (срокам представления ежеквартальной отчетности застройщика, составу и достоверности сведений, представляемых в составе отчетности);

к порядку учета и отражения на счетах бухгалтерского учета привлеченных денежных средств, в том числе наличию аналитического учета активов и обязательств, обеспечивающего получение необходимой информации у застройщика по каждому участнику долевого строительства и договорам долевого строительства, связанным с привлечением денежных средств (включая жилищные сертификаты) участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, по активам застройщика, считающимся находящимися в залоге, по обязательствам застройщика перед участниками долевого строительства и обязательствам участников долевого строительства перед застройщиком по внесению платежей в предусмотренный договором период, об оплате жилых помещений после завершения и признании выручки от продажи;

к целевому использованию застройщиком привлеченных денежных средств участников долевого строительства;

к соблюдению застройщиком нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности (норматива обеспеченности обязательств, норматива целевого использования средств, норматива безубыточности);

других обязательных требований.

3.9. Содержание, сроки и последовательность выполнения административных процедур при осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства устанавливаются административным регламентом.

3.10. Решения и действия (бездействие) уполномоченных должностных лиц Инспекции при проведении мероприятий по контролю могут быть обжалованы в административном и (или) судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

IV. Порядок раскрытия информации о результатах проводимых проверок соблюдения обязательных требований, об эффективности государственного контроля (надзора) в области долевого строительства

4.1. Инспекция размещает на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» следующую информацию о своей деятельности:

а) ежегодный план проведения плановых проверок (информация размещается в срок до 31 декабря года, предшествующего году проведения проверок);

б) сведения о результатах плановых и внеплановых проверок с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных (ежеквартально);

в) ежегодные доклады об осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства и эффективности такого контроля (надзора) (первый квартал года, следующего за отчетным периодом);

г) тексты рекомендаций и информацию, способствующие выполнению обязательных требований (по мере необходимости).

V. Порядок взаимодействия Инспекции с органами государственной власти и местного самоуправления при осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства

5.1. При реализации полномочий по осуществлению контроля (надзора) в области долевого строительства Инспекция взаимодействует с органами государственной власти и местного самоуправления, организациями и гражданами по вопросам, связанным с защитой прав и законных интересов участников долевого строительства.

5.2. Задачами взаимодействия Инспекции с органами государственной власти и местного самоуправления являются:

укрепление законности и правопорядка;

защита прав и законных интересов участников долевого строительства;

соблюдение гарантий защиты прав субъектов предпринимательской деятельности при осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства;

повышение эффективности контроля (надзора) в области долевого строительства.

5.3. Взаимодействие Инспекции с органами государственной власти и местного самоуправления осуществляется в следующих формах, не противоречащих законодательству, в том числе:

1) информирование о нормативных правовых актах и методических документах по вопросам регулирования отдельных отношений в сфере долевого строительства, направленных на защиту прав и законных интересов участников долевого строительства, контроля (надзора) в области долевого строительства;

2) информирование о лицах, нарушающих требования законодательства Российской Федерации в области долевого строительства ;

3) информирование о результатах проводимых проверок, направленных на защиту прав и законных интересов участников долевого строительства, состоянии соблюдения обязательных требований;

4) подготовка предложений о совершенствовании законодательства, регулирующего отношения в сфере долевого строительства, направленных на защиту прав и законных интересов участников долевого строительства ;

5) создание совместных координационных и совещательных органов с привлечением к их работе экспертов, экспертных организаций, в том числе для разработки документов по вопросам организации и осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства, мероприятий, направленных на защиту прав и законных интересов участников долевого строительства, повышения квалификации специалистов;

6) проведение совместных информационно-консультационных мероприятий, посвященных соблюдению обязательных требований и порядку участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, для граждан и организаций;

7) обмен информацией.

5.4. При осуществлении своих полномочий Инспекция в рамках взаимодействия:

а) получает от федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление функций по формированию официальной статистической информации, документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

б) получает от федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведение государственного кадастра недвижимости, а также от органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью

застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

в) получает от органов местного самоуправления документы и информацию, необходимые для осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе документы, связанные со строительством многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости);

г) уведомляет органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о вступлении в силу решения суда о ликвидации лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства, или приостановлении осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, в течение пяти рабочих дней с даты вступления в силу соответствующего решения.

5.5. Принципами взаимодействия Инспекции и органов государственной власти, местного самоуправления являются:

соблюдение прав и законных интересов субъектов предпринимательской деятельности и граждан;

проведение проверок в строгом соответствии с компетенцией Инспекции, органов государственной власти и местного самоуправления;

независимость и самостоятельность должностных лиц Инспекции, органов государственной власти и местного самоуправления при реализации их полномочий.

5.6. Инспекция осуществляет взаимодействие с объединениями юридических лиц независимо от организационно-правовой формы, индивидуальными предпринимателями, гражданами путем участия в совместных совещаниях, работе «круглых столов», конференциях с целью защиты прав и законных интересов участников долевого строительства, обмена информацией, выработки единого подхода к правоприменительной практике в сфере долевого строительства.