



ПРАВИТЕЛЬСТВО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

28 сентября 2018 года

№ 698-пп

Иркутск

Об установлении Порядка осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

В соответствии с Федеральным законом от 1 июля 2018 года № 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 3 августа 2018 года № 316-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и статью 19 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности», руководствуясь частью 4 статьи 66, статьей 67 Устава Иркутской области, Правительство Иркутской области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Установить Порядок осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (прилагается).
2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию в общественно-политической газете «Областная», а также на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru).
3. Настоящее постановление вступает в силу через десять календарных дней после дня его официального опубликования.

Первый заместитель Губернатора
Иркутской области – Председатель
Правительства Иркутской области

Р.Н. Болотов

УСТАНОВЛЕН
постановлением Правительства
Иркутской области
от 28 сентября 2018 года
№ 698-пп

**ПОРЯДОК
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ (НАДЗОРА) В ОБЛАСТИ
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И
(ИЛИ) ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

1. Настоящий Порядок регламентирует процедуру осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - контроль (надзор) в области долевого строительства).

2. Контроль (надзор) в области долевого строительства на территории Иркутской области осуществляется службой государственного строительного надзора Иркутской области (далее - Служба) и направлен на предупреждение, выявление и пресечение нарушений, допущенных юридическим лицом, привлекающим денежные средства участников долевого строительства (далее - застройщик), соблюдение требований, установленных законодательством, регулирующим долевое строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

3. Контроль (надзор) в области долевого строительства осуществляется в отношении застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства.

4. Предметом контроля (надзора) в области долевого строительства является соблюдение застройщиком обязательных требований, установленных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ) и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (далее - обязательные требования).

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

1) организации и проведения проверок деятельности застройщика по соблюдению обязательных требований в соответствии с положениями Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при

осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» с учетом особенностей, установленных статьей 23 Федерального закона № 214-ФЗ;

2) 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 (далее - ежеквартальная отчетность), представляемой в Службу в порядке и сроки, предусмотренные постановлением Правительства Российской Федерации от 27 октября 2005 года № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства», в том числе исполнения застройщиком примерных графиков реализации проектов строительства, своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства, а также промежуточной и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

3) выдачи заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ, либо мотивированного отказа в выдаче такого заключения (далее – заключение о соответствии).

6. Контроль (надзор) в области долевого строительства осуществляется в период с даты представления застройщиком в Службу проектной декларации 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 информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» либо с даты получения информации от федерального органа исполнительной власти и его территориальных органов, осуществляющих государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - орган регистрации прав), о заключении застройщиком первого договора участия в долевом строительстве до даты представления застройщиком в Службу информации об исполнении им обязательств перед последним участником долевого строительства.

7. При организации контроля (надзора) в области долевого строительства применяется риск-ориентированный подход, согласно которому в соответствии с Правилами отнесения деятельности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей и (или) используемых ими производственных объектов к определенной категории риска или определенному классу (категории) опасности, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации

от 17 августа 2016 года № 806, деятельность застройщика подлежит отнесению к определенным категориям риска.

8. Отнесение деятельности застройщика к категории риска осуществляется Службой в соответствии с критериями отнесения деятельности застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства, к категориям риска при организации контроля (надзора) в области долевого строительства, являющимся приложением к настоящему Порядку, в течение пяти рабочих дней с даты выдачи Службой застройщику заключения о соответствии либо с даты получения Службой информации от органов регистрации прав о заключении застройщиком первого договора участия в долевом строительстве.

Отнесение деятельности застройщика, в отношении которого контроль (надзор) в области долевого строительства осуществляется Службой на дату вступления в силу настоящего Порядка, к категории риска осуществляется Службой на основании информации и документов, имеющихся в распоряжении Службы, в течение пяти рабочих дней со дня вступления в силу настоящего Порядка.

9. Отнесение деятельности застройщика к категории риска оформляется распоряжением Службы.

10. Служба в течение трех рабочих дней со дня издания распоряжения, указанного в пункте 9 настоящего Порядка, включает застройщика в перечень застройщиков, деятельности которых присвоены категории риска (далее - Перечень застройщиков). Перечень застройщиков ведется Службой.

11. В случае отнесения деятельности застройщика к категории значительного риска Служба размещает указанную информацию на официальном сайте Службы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

12. Контроль (надзор) в области долевого строительства в отношении застройщика, деятельность которого отнесена к категории риска, осуществляется с учетом особенностей, установленных настоящим Порядком.

13. Организация и проведение проверок в отношении застройщиков осуществляется в виде плановых и внеплановых проверок, которые подразделяются на документарные и выездные.

14. Основанием для проведения Службой плановой проверки является истечение одного года с даты выдачи застройщику разрешения на строительство либо с даты окончания проведения последней плановой проверки застройщика.

15. Проведение плановых проверок в отношении застройщиков в зависимости от отнесения их деятельности к категории риска осуществляется со следующей периодичностью:

- 1) для категории значительного риска - один раз в год;
- 2) для категории среднего риска - не чаще чем один раз в два года;

3) для категории низкого риска - плановые проверки не проводятся.

16. Плановые проверки осуществляются в соответствии с планом проведения плановых проверок застройщиков, который утверждается руководителем Службы до начала очередного календарного года.

17. Внеплановые проверки проводятся в соответствии с распоряжением руководителя Службы, принятым по следующим основаниям:

1) истечение срока исполнения застройщиком выданного Службой предписания об устранении нарушения требований Федерального закона № 214-ФЗ, а также иных требований по вопросам привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства 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, осуществляющего государственное регулирование области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, если до истечения такого срока застройщиком не были устранены указанные в предписании нарушения;

2) выявление в ходе проведения анализа ежеквартальной отчетности, бухгалтерской отчетности (в том числе годовой), составленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, и (или) проектной декларации признаков нарушения обязательных требований;

3) поступление в Службу 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 Федерального закона № 214-ФЗ некоммерческой организации, 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 федерального органа исполнительной власти, осуществляющего государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, актов органов местного самоуправления;

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

5) поручение Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации либо Правительства Иркутской области в случае выявления нарушений обязательных требований;

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

7) поступление в Службу уведомления уполномоченного банка, предусмотренного частью 4 статьи 18.2 Федерального закона № 214-ФЗ.

18. Должностными лицами Службы, уполномоченными на проведение проверки, являются должностные лица Службы, указанные в распоряжении руководителя Службы о проведении соответствующей проверки.

19. В случае выявления нарушений обязательных требований застройщику выдается предписание об устранении выявленных нарушений с указанием срока устранения нарушений.

20. Состав, последовательность и сроки выполнения административных процедур при осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства устанавливаются административным регламентом, утвержденным Службой.

21. Служба раскрывает информацию о проведенных проверках деятельности застройщика, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации, а также сведения о вступивших в законную силу постановлениях Службы о привлечении застройщика, его должностных лиц к административной ответственности за нарушение требований Федерального закона № 214-ФЗ путем ее размещения на официальном сайте Службы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

22. Действия (бездействие) должностных лиц Службы, осуществляющих контроль (надзор) в области долевого строительства, повлекшие за собой нарушение прав застройщика при проведении проверки, могут быть обжалованы в административном и (или) судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Руководитель службы
государственного строительного
надзора Иркутской области



Б.Б. Билалов

Приложение
к Порядку осуществления контроля
(надзора) в области долевого
строительства многоквартирных
домов и (или) иных объектов
недвижимости

**КРИТЕРИИ ОТНЕСЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА,
ПРИВЛЕКАЮЩЕГО ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА УЧАСТНИКОВ
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, К КАТЕГОРИЯМ РИСКА ПРИ
ОРГАНИЗАЦИИ КОНТРОЛЯ (НАДЗОРА) В ОБЛАСТИ ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И (ИЛИ) ИНЫХ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

1. Критерии отнесения деятельности застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства при осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к категории риска (далее - Критерии) устанавливаются с учетом тяжести потенциальных негативных последствий возможного несоблюдения застройщиком требований, предусмотренных федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и вероятности их несоблюдения.

Критерии	Категория риска
<p>1. На дату принятия решения об отнесении к категории риска в отношении застройщика не истек срок, в течение которого он считается подвергнутым административному наказанию в соответствии с частями 1, 4 статьи 14.28, частью 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.</p> <p>2. Наличие на дату принятия решения об отнесении к категории риска факта нарушения застройщиком срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве более чем на 90 дней.</p> <p>3. 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</p>	<p>Значительный риск</p>

<p>строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (далее - залог).</p> <p>4. Непредставление в службу государственного строительного надзора Иркутской области (далее - Служба) отчетности застройщика начиная с момента, когда у него возникла обязанность по предоставлению такой отчетности, в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 27 октября 2005 года № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» (далее - Отчетность)</p>	
<p>1. На дату принятия решения об отнесении к категории риска в отношении застройщика не истек срок, в течение которого он считается подвергнутым административному наказанию в соответствии с частями 2, 3 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.</p> <p>2. Наличие на дату принятия решения об отнесении к категории риска факта нарушения застройщиком срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве менее чем на 90 дней.</p> <p>3. Обеспечение исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве наряду с залогом, страхованием гражданской ответственности застройщика или поручительством банка.</p> <p>4. Представление в Службу Отчетности менее чем в двух последовательных отчетных периодах начиная с момента, когда у застройщика возникла обязанность по предоставлению Отчетности</p>	Средний риск
<p>1. Отсутствие на дату принятия решения об отнесении к категории риска в отношении застройщика 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</p>	Низкий риск

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.

2. Отсутствие на дату принятия решения об отнесении деятельности застройщика категории риска факта нарушения застройщиком срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве.

3. Обеспечение исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве наряду с залогом внесением обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4. Представление в Службу Отчетности не менее чем в двух последовательных отчетных периодах начиная с момента, когда у застройщика возникла обязанность по предоставлению Отчетности

2. Отнесение деятельности застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства, к категории низкого риска осуществляется при одновременном соответствии застройщика всем критериям, предусмотренным для категории низкого риска.

3. Отнесение деятельности застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства, к категории среднего или значительного риска осуществляется при наличии хотя бы одного из критериев, предусмотренных для категории среднего или значительного риска соответственно.

4. При отсутствии решения об отнесении деятельности застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства, к определенной категории риска его деятельность считается отнесенной к категории низкого риска.

Руководитель службы
государственного строительного
надзора Иркутской области



Б.Б. Билалов