



ПРАВИТЕЛЬСТВО ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

24 ноября 2021 года

№ 557-п

г. Омск

Об утверждении Положения 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», пунктом 3 части 2 статьи 3 Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» Правительство Омской 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:

1) постановление Правительства Омской области от 13 ноября 2019 года № 376-п «Об утверждении Порядка организации и осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов, на территории Омской области»;

2) постановление Правительства Омской области от 27 января 2021 года № 16-п «О внесении изменений в постановление Правительства Омской области от 13 ноября 2019 года № 376-п».

3. Настоящее постановление вступает в силу с 1 декабря 2021 года.

Губернатор Омской области,
Председатель Правительства
Омской области

А.Л. Бурков

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 на территории Омской области регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее соответственно – Региональный контроль, доленое строительство).

2. Региональный контроль осуществляется Главным управлением государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области (далее – Главное управление).

3. Предметом Регионального контроля является соблюдение лицами, привлекаемыми денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – застройщики), 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 – Закон о долевом строительстве) и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (далее – обязательные требования).

4. Объектом Регионального контроля является деятельность, действия (бездействие) застройщиков, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, в том числе предъявляемые к застройщикам, осуществляющим деятельность, действия (бездействие).

5. Главным управлением ведется учет объектов Регионального контроля посредством сбора, обработки, анализа и учета сведений об объектах Регионального контроля, в том числе:

1) информации, получаемой в рамках межведомственного взаимодействия;

2) уведомлений территориального органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства;

3) информации, содержащейся в единой информационной системе жилищного строительства, предусмотренной статьей 23.3 Закона о долевом строительстве (далее – единая информационная система жилищного строительства).

6. Главное управление обеспечивает размещение перечня контролируемых лиц на официальном сайте Главного управления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – Сайт).

7. Должностными лицами, уполномоченными на осуществление Регионального контроля (далее – должностные лица), являются:

- 1) начальник Главного управления;
- 2) заместитель начальника Главного управления;
- 3) иные лица, в обязанности которых в соответствии с их должностными регламентами входит осуществление Регионального контроля.

8. Должностными лицами, уполномоченными на принятие решений о проведении контрольных (надзорных) мероприятий, являются начальник Главного управления, заместитель начальника Главного управления.

II. Управление рисками причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям (далее – риски) при осуществлении Регионального контроля

9. Главное управление при осуществлении Регионального контроля относит объекты Регионального контроля к одной из следующих категорий риска:

- 1) значительный риск;
- 2) средний риск;
- 3) низкий риск.

10. Отнесение объектов Регионального контроля к определенной категории риска осуществляется Главным управлением в соответствии с критериями согласно приложению к настоящему Положению.

11. В целях оценки риска при принятии решения о проведении внепланового контрольного (надзорного) мероприятия применяются следующие индикаторы риска нарушения обязательных требований:

1) выявление в ходе проведения анализа ежеквартальной отчетности следующих признаков:

- нецелевое использование денежных средств участников долевого строительства;

- превышение совокупного размера всех авансовых платежей на 20 процентов от проектной стоимости строительства;

- отклонение контролируемого лица от примерного графика реализации проекта строительства на 6 и более месяцев;

2) выявление в ходе анализа информации, размещенной контролируемым лицом в единой информационной системе жилищного строительства:

- неполной и (или) недостоверной информации;

- факта увеличения срока строительства многоквартирного дома на 3 месяца и более и (или) нарушения контролируемым лицом первоначального планируемого срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

III. Профилактика рисков

12. При осуществлении Регионального контроля Главным управлением проводятся следующие профилактические мероприятия:

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

13. Главное управление осуществляет информирование контролируемых лиц и иных заинтересованных лиц по вопросам соблюдения обязательных требований в соответствии со статьей 46 Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Закон о контроле).

14. По итогам ежегодного обобщения правоприменительной практики осуществления Регионального контроля Главное управление не позднее 1 марта текущего года обеспечивает с соблюдением требований, указанных в статье 47 Закона о контроле, подготовку и размещение на Сайте доклада, содержащего результаты обобщения правоприменительной практики Главного управления за предшествующий календарный год.

15. Контролируемое лицо в течение 10 рабочих дней со дня получения предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований (далее – предостережение), объявленное в соответствии со статьей 49 Закона о контроле, вправе подать в Главное управление возражение в отношении предостережения (далее – возражение). Возражение подается в письменной форме посредством почтового отправления или в форме электронного документа по адресу электронной почты, указанному на Сайте.

Главное управление осуществляет рассмотрение возражения в срок не более 30 календарных дней со дня его поступления в Главное управление.

Информация о результатах рассмотрения возражения направляется в адрес лица, подавшего возражение, с использованием средств факсимильной связи, электронной почты или иных средств связи, позволяющих зафиксировать факт их получения адресатом.

Сведения об объявленном предостережении вносятся в единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий.

16. Консультирование осуществляется должностными лицами Главного управления в соответствии со статьей 50 Закона о контроле в виде устных разъяснений (консультаций) контролируемым лицам и их представителям по вопросам, связанным с организацией и осуществлением Регионального контроля, в ходе личного приема, организованного в Главном управлении, а

также по телефонам структурного подразделения Главного управления, уполномоченного на осуществление Регионального контроля, указанным на Сайте, и письменного консультирования.

17. Консультирование в устной форме осуществляется по следующим вопросам:

1) нормативные правовые акты, на основании которых Главное управление осуществляет Региональный контроль;

2) полномочия Главного управления в рамках осуществления Регионального контроля;

3) входящий номер, под которым зарегистрировано обращение о предоставлении консультирования в соответствии с настоящим Положением;

4) требования к заверению документов и сведений, предоставляемых контролируемым лицом в рамках осуществления Главным управлением Регионального контроля.

18. Консультирование в письменной форме осуществляется по следующим вопросам:

1) организация и осуществление Регионального контроля;

2) критерии отнесения объектов Регионального контроля к категориям риска в рамках осуществления Регионального контроля;

3) порядок обжалования решений Главного управления, действий (бездействия) его должностных лиц.

19. В случае если в течение календарного года поступило 5 и более однотипных (по одним и тем же вопросам) обращений, консультирование контролируемых лиц и их представителей осуществляется Главным управлением посредством размещения на Сайте письменного разъяснения, подписанного начальником (заместителем начальника) Главного управления.

Контролируемым лицам и их представителям, направившим такие обращения, в течение 30 календарных дней со дня регистрации обращения сообщается электронный адрес Сайта, на котором размещен ответ на вопрос, поставленный в обращении.

20. Профилактические визиты осуществляются в соответствии со статьей 52 Закона о контроле. Обязательные профилактические визиты проводятся в отношении объектов Регионального контроля, отнесенных к категории значительного риска, а также в отношении контролируемых лиц, приступающих к осуществлению деятельности, связанной с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не позднее чем в течение одного года с момента начала такой деятельности.

Продолжительность обязательного профилактического визита в отношении контролируемого лица не может составлять более 2 часов в течение рабочего дня.

О проведении обязательного профилактического визита контролируемое лицо должно быть уведомлено с использованием средств факсимильной связи, электронной почты или иных средств связи, позволяющих зафиксировать факт их получения адресатом, не позднее чем за

5 рабочих дней до даты его проведения.

Должностное лицо Главного управления, проводившее обязательный профилактический визит, информирует начальника (заместителя начальника) Главного управления о проведении профилактического визита не позднее 1 рабочего дня, следующего за днем проведения профилактического визита.

Сведения о профилактическом визите вносятся в единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий.

IV. Осуществление Регионального контроля

21. В соответствии с частью 3 статьи 23.5 Закона о долевом строительстве при осуществлении Регионального контроля плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся.

22. В рамках осуществления Регионального контроля при наличии оснований, указанных в пунктах 1, 3 – 5 части 1 статьи 57 Закона о контроле, на внеплановой основе проводятся документарные проверки (допустимые контрольные (надзорные) действия: получение письменных объяснений; истребование документов).

Документарные проверки проводятся в соответствии со статьей 72 Закона о контроле.

23. Предметом документарной проверки являются исключительно сведения, содержащиеся в документах контролируемых лиц, устанавливающих их организационно-правовую форму, права и обязанности, а также документы, используемые при осуществлении их деятельности и связанные с исполнением ими обязательных требований и решений Главного управления.

В процессе проведения документарной проверки в первую очередь рассматриваются документы контролируемого лица, имеющиеся в распоряжении Главного управления, результаты предыдущих контрольных (надзорных) мероприятий, материалы рассмотрения дел об административных правонарушениях и иные документы о результатах осуществленного в отношении этого контролируемого лица Регионального контроля.

При проведении документарной проверки также рассматриваются акты контролируемого лица, соглашения и договоры, заключенные контролируемым лицом, финансовые, расчетные, отчетные и иные документы, иные документы и информация, необходимые для установления признаков нарушения обязательных требований.

24. При проведении документарной проверки для целей установления наличия признаков нарушения обязательных требований может использоваться фото- и видеосъемка, иные способы фиксации доказательств, не запрещенные законодательством Российской Федерации.

При проведении фото- и видеосъемки должны соблюдаться следующие требования:

- 1) необходимо применять приемы, при которых исключается

возможность искажения свойств фиксируемых доказательств;

2) следует обеспечивать условия, при которых полученные фотоснимки, видеозапись максимально точно и полно отображают свойства фиксируемых доказательств, а также дату и время съемки;

3) сведения об использовании фото- и видеосъемки, иных способов фиксации доказательств при проведении документарной проверки вносятся в акт проверки.

25. Главное управление осуществляет Региональный контроль путем проведения наблюдения за соблюдением обязательных требований (далее – наблюдение).

26. Наблюдение осуществляется без взаимодействия с контролируемым лицом и включает в себя:

1) 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, в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства (далее – ежеквартальная отчетность);

2) анализ информации, размещаемой в единой информационной системе жилищного строительства (состав, порядок, способы, достоверность, полнота, сроки и периодичность размещения), обязанность по раскрытию которой возложена на застройщика в соответствии с обязательными требованиями.

27. Наблюдение, предусмотренное подпунктом 1 пункта 26 настоящего Положения, не может быть начато позднее 45 календарных дней с момента наступления обязанности по предоставлению ежеквартальной отчетности.

Наблюдение, предусмотренное подпунктом 2 пункта 26 настоящего Положения, проводится ежемесячно до 20-го числа месяца, следующего за отчетным.

Срок проведения контрольного (надзорного) мероприятия без взаимодействия с контролируемым лицом не может превышать 12 рабочих дней.

28. Наблюдение проводится должностными лицами Главного управления на основании задания начальника (заместителя начальника) Главного управления.

Форма задания на проведение контрольного (надзорного) мероприятия без взаимодействия с контролируемым лицом, форма отчета о выполнении такого задания утверждаются правовым актом Главного управления.

В случае выявления нарушений обязательных требований в ходе контрольного (надзорного) мероприятия без взаимодействия с контролируемым лицом выдается предписание об устранении выявленных нарушений обязательных требований по форме, установленной правовым актом Главного управления.

V. Результаты контрольного (надзорного) мероприятия

29. В случае выявления при проведении контрольного (надзорного) мероприятия нарушений обязательных требований контролируемым лицом Главное управление в пределах полномочий, установленных законодательством Российской Федерации, принимает меры, предусмотренные частью 2 статьи 90 Закона о контроле, частями 15, 16 статьи 23 Закона о долевом строительстве.

VI. Обжалование решений Главного управления, действий (бездействия) его должностных лиц

30. Контролируемое лицо вправе обжаловать решение о проведении внепланового контрольного (надзорного) мероприятия, акт, предписание, выданное по результатам внепланового контрольного (надзорного) мероприятия, а также действия (бездействие) должностных лиц Главного управления в рамках внепланового контрольного (надзорного) мероприятия в соответствии со статьями 39 – 43 Закона о контроле.

31. Жалоба подается контролируемым лицом на имя начальника Главного управления в электронном виде с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг и (или) портала государственных и муниципальных услуг Омской области. Жалоба должна быть подписана усиленной квалифицированной электронной подписью.

Жалоба, содержащая сведения и документы, составляющие государственную или иную охраняемую законом тайну, подается контролируемым лицом на имя начальника Главного управления без использования единого портала государственных и муниципальных услуг и (или) портала государственных и муниципальных услуг Омской области посредством личного обращения в Главное управление либо заказным почтовым отправлением с уведомлением.

Прием жалоб в указанном случае осуществляется специалистами общего отдела Главного управления в соответствии с правилами делопроизводства, установленными в Главном управлении.

32. Жалоба на решения Главного управления, действия (бездействие) его должностных лиц может быть подана в течение 30 календарных дней со дня, когда контролируемое лицо узнало или должно было узнать о нарушении своих прав.

В случае пропуска по уважительной причине срока подачи жалобы этот срок по ходатайству лица, подающего жалобу, может быть восстановлен Главным управлением.

Лицо, подавшее жалобу, до принятия решения по жалобе может отозвать ее полностью или частично. При этом повторное направление жалобы по тем же основаниям не допускается.

33. Жалоба подлежит рассмотрению начальником Главного управления в срок не более 20 рабочих дней со дня ее регистрации. В исключительных

случаях этот срок может быть продлен Главным управлением на 20 рабочих дней.

Исключительными случаями в рамках настоящего Положения являются:

1) проведение в отношении должностного лица Главного управления, осуществившего внеплановое контрольное (надзорное) мероприятие, действия (бездействие) которого обжалуются, служебной проверки по фактам, указанным в жалобе;

2) отсутствие должностного лица Главного управления, осуществившего внеплановое контрольное (надзорное) мероприятие, действия (бездействие) которого обжалуются, по уважительной причине (временная нетрудоспособность, отпуск, командировка);

3) направление запроса в иные органы государственной власти, органы местного самоуправления, организации о предоставлении документов и материалов, необходимых для рассмотрения жалобы.

34. По результатам рассмотрения жалобы начальником Главного управления принимается решение, содержащее обоснование принятия решения, срок и порядок его исполнения.

Указанное решение размещается в личном кабинете контролируемого лица на едином портале государственных и муниципальных услуг и (или) портале государственных и муниципальных услуг Омской области в срок не позднее 1 рабочего дня со дня его принятия.

В случае рассмотрения жалобы, связанной со сведениями и документами, составляющими государственную или иную охраняемую законом тайну, решение по жалобе направляется заявителю заказным почтовым отправлением с уведомлением в течение 1 рабочего дня со дня его принятия, при этом не размещается в личном кабинете контролируемого лица на едином портале государственных и муниципальных услуг и (или) портале государственных и муниципальных услуг Омской области.

VII. Ключевые показатели Регионального контроля и их целевое значение, индикативные показатели Регионального контроля

35. Ключевыми показателями Регионального контроля являются:

1) материальный ущерб от нарушения обязательных требований, причиненный гражданам – участникам долевого строительства, включенным в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены на территории Омской области, сформированный в соответствии с постановлением Правительства Омской области от 23 июня 2021 года № 250-п «Об утверждении Порядка формирования реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены на территории Омской области, и Порядка применения такого реестра», где целевое значение показателя – 0,2;

2) доля объектов, при строительстве которых установлены факты

нецелевого использования денежных средств участников долевого строительства, где целевое значение показателя – 0.

36. Индикативными показателями Регионального контроля являются:

1) доля документарных проверок в общем количестве контрольных (надзорных) мероприятий, в том числе контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемым лицом;

2) доля документарных проверок, на результаты которых поданы жалобы;

3) доля документарных проверок, результаты которых были признаны недействительными, от общего количества проведенных документарных проверок;

4) доля документарных проверок, проведенных с нарушениями требований законодательства Российской Федерации о порядке их проведения, по результатам выявления которых к должностным лицам, осуществившим такие проверки, применены меры дисциплинарной, административной ответственности, от общего количества проведенных документарных проверок;

5) доля документарных проверок, по результатам которых материалы о выявленных нарушениях переданы в уполномоченные органы для возбуждения уголовных дел;

6) доля контролируемых лиц, в отношении которых проведены профилактические мероприятия;

7) доля контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемым лицом;

8) доля контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемым лицом, по итогам которых выявлены нарушения обязательных требований.

37. Сведения о достижении ключевых показателей и сведения об индикативных показателях Регионального контроля, в том числе о влиянии профилактических мероприятий и контрольных (надзорных) мероприятий на достижение ключевых показателей, отражаются в докладе о Региональном контроле, подготавливаемом Главным управлением в соответствии со статьей 30 Закона о контроле.

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

КРИТЕРИИ

отнесения объектов регионального государственного контроля
(надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов
и (или) иных объектов недвижимости к категориям риска причинения вреда
(ущерба) (далее соответственно – критерии, категории риска)

Категория риска	Критерий
Значительный риск	На дату принятия решения о присвоении категории риска контролируемое лицо и (или) его должностное лицо считается подвергнутым административному наказанию за административное правонарушение, предусмотренное частями 1, 4 статьи 14.28, частью 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – Кодекс), и (или) контролируемым лицом нарушен первоначальный срок исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве более чем на 6 месяцев
Средний риск	На дату принятия решения о присвоении категории риска контролируемое лицо и (или) его должностное лицо считается подвергнутым административному наказанию за административное правонарушение, предусмотренное частями 2, 3 статьи 14.28 Кодекса, и (или) контролируемым лицом нарушен первоначальный срок исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве менее чем на 6 месяцев
Низкий риск	Отсутствие на дату принятия решения о присвоении категории риска вступившего в законную силу постановления о назначении административного наказания за совершение административного правонарушения, предусмотренного частями 1 – 4 статьи 14.28, частью 4 статьи 19.5 Кодекса, или истечение срока, в течение которого контролируемое лицо и (или) его должностное лицо считается подвергнутым административному наказанию за совершение административного правонарушения, предусмотренного частями 1 – 4 статьи 14.28, частью 4 статьи 19.5 Кодекса, а также отсутствие на дату принятия решения о присвоении категории риска нарушения срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве