



ПРАВИТЕЛЬСТВО ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

19 октября 2021.
г. Орёл

№ 644

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

В соответствии с Федеральным законом от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», 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» Правительство Орловской области постановляет:

1. Утвердить:

1) Положение о региональном государственном контроле (надзоре) области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости согласно приложению 1 к настоящему постановлению;

2) ключевые показатели и их целевые значения, а также индикативные показатели для регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости согласно приложению 2 к настоящему постановлению.

2. Признать утратившими силу:

1) постановление Правительства Орловской области от 21 января 2019 года № 24 «Об утверждении Порядка организации и осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Орловской области»;

2) постановление Правительства Орловской области от 20 декабря 2019 года № 704 «О внесении изменений в постановление Правительства Орловской области от 21 января 2019 года № 24 «Об утверждении Порядка организации и осуществления государственного контроля (надзора)

в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Орловской области».

3. Абзац третий пункта 1 настоящего постановления вступает в силу с 1 марта 2022 года.

4. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Орловской области по развитию инфраструктуры.

Председатель Правительства
Орловской области



А. Е. Клычков

ПОЛОЖЕНИЕ

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

I. Общие положения

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

2. Предметом регионального контроля (надзора) является проверка соблюдения лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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 также – контролируемые лица, Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3. Региональный контроль (надзор) в соответствии с настоящим Положением осуществляется Департаментом надзорной и контрольной деятельности Орловской области (далее также – уполномоченный орган).

4. Должностными лицами, осуществляющими региональный контроль (надзор), являются:

- 1) руководитель уполномоченного органа;
- 2) заместитель руководителя уполномоченного органа;
- 3) должностные лица уполномоченного органа, в должностные обязанности которых входит осуществление регионального контроля (надзора).

5. Должностными лицами, уполномоченными на принятие решений о проведении контрольных (надзорных) мероприятий, являются:

- 1) руководитель уполномоченного органа;
- 2) заместитель руководителя уполномоченного органа.

6. Объектом контроля (надзора) является деятельность, действия (бездействия) лиц, привлекающих денежные средства участников долевого

строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, установленные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

7. Учет объектов регионального контроля (надзора) и связанных с ними контролируемых лиц осуществляется посредством:

- 1) информации, представляемой контролируруемыми лицами в соответствии с нормативными правовыми актами;
- 2) информации, получаемой в рамках межведомственного взаимодействия;
- 3) общедоступной информации;
- 4) анализа результатов контрольных мероприятий.

II. Управление рисками причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального контроля (надзора)

8. При осуществлении регионального контроля (надзора) уполномоченный орган относит объекты контроля (надзора) к одной из следующих категорий риска причинения вреда (ущерба) (далее – категории риска):

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

9. Отнесение объектов контроля (надзора) к определенной категории риска осуществляется на основании сопоставления их характеристик с критериями отнесения объектов регионального контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к категориям риска причинения вреда (ущерба) согласно приложению к настоящему Положению.

10. Плановые контрольные (надзорные) мероприятия при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в отношении контролируемых лиц не проводятся.

11. В целях оценки риска причинения вреда (ущерба) при принятии решения о проведении и выборе вида внепланового контрольного (надзорного) мероприятия разработан индикатор риска нарушения обязательных требований.

Индикатором риска нарушения обязательных требований является непредставление контролируемым лицом уведомления о принятии мер по обеспечению соблюдения обязательных требований, указанных в предостережении о недопустимости нарушения обязательных требований.

III. Осуществление регионального контроля (надзора)

12. Региональный контроль (надзор) осуществляется посредством проведения следующих контрольных (надзорных) мероприятий:

- 1) наблюдение за соблюдением обязательных требований;
- 2) документарная проверка.

13. Наблюдение за соблюдением обязательных требований проводится на постоянной основе без взаимодействия с контролируемыми лицами путем сбора, анализа данных об объектах контроля (надзора), имеющихся у уполномоченного органа, в том числе данных, которые поступают в ходе межведомственного информационного взаимодействия, представляются контролируемыми лицами в рамках исполнения обязательных требований, данных, содержащихся в государственных и муниципальных информационных системах, данных из информационно-телекоммуникационной сети Интернет, иных общедоступных данных.

14. В рамках осуществления регионального контроля (надзора) в отношении контролируемого лица проводится документарная проверка.

В ходе документарной проверки рассматриваются документы контролируемых лиц, имеющиеся в распоряжении уполномоченного органа, результаты предыдущих контрольных мероприятий, материалы рассмотрения дел об административных правонарушениях и иные документы о результатах, осуществленных в отношении этих контролируемых лиц регионального государственного контроля (надзора).

В ходе проведения документарной проверки могут осуществляться следующие контрольные (надзорные) действия:

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

15. Документарная проверка проводится по месту нахождения уполномоченного органа. Предметом документарной проверки являются 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 уполномоченного органа.

Срок проведения документарной проверки устанавливается в пределах 10 рабочих дней.

16. Документарная проверка проводится в порядке, предусмотренном статьей 72 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее также – Федеральный закон).

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

17. Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям (далее – программа профилактики рисков) ежегодно утверждается приказом уполномоченного органа в срок до 25 декабря года, предшествующего году проведения профилактических мероприятий.

18. При осуществлении регионального контроля (надзора) проводятся следующие профилактические мероприятия:

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

19. Уполномоченный орган осуществляет информирование контролируемых лиц и иных заинтересованных лиц по вопросам соблюдения обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в порядке, предусмотренном статьей 46 Федерального закона.

20. По итогам обобщения правоприменительной практики уполномоченный орган обеспечивает подготовку доклада, содержащего результаты обобщения правоприменительной практики уполномоченного органа (далее также – доклад о правоприменительной практике).

21. Доклад о правоприменительной практике подготавливается уполномоченным органом, утверждается приказом уполномоченного органа ежеквартально не позднее 25-го числа отчетного месяца и размещается в разделе «Контрольно-надзорная деятельность» государственной специализированной информационной системы «Портал Орловской области – публичный информационный центр» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (далее также – Портал Орловской области) в течение 3 календарных дней со дня его утверждения.

22. Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований (далее также – предостережение) объявляется и направляется контролируемому лицу в порядке, предусмотренном статьей 49 Федерального закона.

23. Возражения в отношении предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований направляются контролируемым лицом в уполномоченный орган на бумажном носителе почтовым отправлением либо в виде электронного документа, на адрес электронной почты в течение 10 рабочих дней со дня получения предостережения.

Возражения в отношении предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований регистрируются в день поступления.

24. В возражении указываются наименование контролируемого лица, идентификационный номер налогоплательщика – юридического лица, индивидуального предпринимателя, дата и номер предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований, направленного

контролируемому лицу, обоснование позиции в отношении указанных в предостережении действий (бездействия) контролируемого лица, которые приводят или могут привести к нарушению обязательных требований.

25. Возражение рассматривается уполномоченным органом в течение 20 рабочих дней со дня его регистрации. По результатам рассмотрения возражения уполномоченный орган принимает одно из следующих решений:

- 1) удовлетворяет возражение в форме отмены предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований;
- 2) отказывает в удовлетворении возражения.

26. Не позднее дня, следующего за днем принятия решения, указанного в пункте 25 настоящего Положения, контролируемому лицу, подавшему возражение, в письменной форме направляется мотивированный ответ о результатах рассмотрения возражения. В случае если контролируемое лицо выразило желание получить ответ на возражение на адрес электронной почты, указанный в возражении, на данный адрес электронной почты направляется копия мотивированного ответа о результатах рассмотрения возражения.

27. Консультирование контролируемых лиц проводится должностными лицами уполномоченного органа по следующим вопросам:

- 1) наличие и (или) содержание обязательных требований к контролируемым лицам, к деятельности контролируемых лиц;
- 2) порядок проведения контрольных (надзорных) мероприятий;
- 3) порядок выполнения обязательных требований к контролируемым лицам, к деятельности контролируемых лиц;
- 4) выполнение предписания, выданного по итогам контрольного (надзорного) мероприятия.

28. Консультирование осуществляется должностным лицом уполномоченного органа по телефону, посредством видео-конференц-связи, на личном приеме.

В случае поступления 5 и более однотипных обращений контролируемых лиц (их представителей) консультирование осуществляется посредством размещения на Портале Орловской области письменного разъяснения, подписанного руководителем (заместителем руководителя) уполномоченного органа, в течение 10 календарных дней со дня поступления 5-го однотипного обращения.

29. По итогам консультирования информация в письменной форме контролируемым лицам и их представителям не представляется, за исключением случая направления контролируемым лицом запроса о представлении письменного ответа в сроки, установленные Федеральным законом от 2 мая 2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

Профилактический визит проводится в отношении контролируемого лица, впервые приступающего к осуществлению деятельности в сфере долевого строительства, а также в отношении объектов контроля (надзора), отнесенных к категории значительного риска.

30. Уполномоченный орган уведомляет контролируемое лицо о проведении профилактического визита не позднее чем за 5 рабочих дней до даты его проведения.

Профилактический визит проводится в соответствии со статьей 52 Федерального закона в случае непоступления отказа от проведения обязательного профилактического визита в рабочее время в дату, устанавливаемую в решении о проведении обязательного профилактического визита.

31. Профилактический визит проводится в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица либо посредством видео-конференц-связи.

Срок проведения профилактического визита не может превышать 1 рабочего дня.

32. При осуществлении регионального контроля (надзора) специальные режимы не применяются.

V. Обжалование решений уполномоченного органа, действий (бездействия) его должностных лиц

33. Контролируемое лицо, в отношении которого приняты решения или совершены действия (бездействие), указанные в части 4 статьи 40 Федерального закона, имеет право на обжалование решений уполномоченного органа, действий (бездействия) его должностных лиц (далее также – жалоба).

34. Предметом досудебного (внесудебного) обжалования являются:

- 1) решения о проведении контрольных (надзорных) мероприятий;
- 2) акты контрольных (надзорных) мероприятий, предписания об устранении выявленных нарушений;
- 3) действия (бездействие) должностных лиц уполномоченного органа в рамках контрольных (надзорных) мероприятий.

35. Жалоба на решение уполномоченного органа, действия (бездействие) его должностных лиц рассматривается руководителем (заместителем руководителя) уполномоченного органа. Жалоба на действия (бездействие) руководителя (заместителя руководителя) уполномоченного органа рассматривается заместителем Председателя Правительства Орловской области по развитию инфраструктуры.

36. Жалоба подлежит рассмотрению уполномоченным на рассмотрение жалобы должностным лицом в срок не более 20 рабочих дней со дня ее регистрации. Жалоба регистрируется уполномоченным органом в день ее поступления.

37. Срок рассмотрения жалобы может быть продлен на 20 рабочих дней в следующих исключительных случаях:

- 1) проведение в отношении должностного лица уполномоченного органа, действия (бездействие) которого обжалуются, служебной проверки по фактам, указанным в жалобе;

2) отсутствие должностного лица уполномоченного органа, действия (бездействие) которого обжалуются, по уважительной причине (временная нетрудоспособность, отпуск, командировка);

3) для рассмотрения жалобы необходимо истребование дополнительных материалов и документов.

38. Рассмотрение жалобы осуществляется в соответствии с главой 9 Федерального закона.

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)

№	Критерии установления риска причинения вреда (ущерба)	Категория риска
1.	<p>Ранее в отношении контролируемого лица контрольные (надзорные) мероприятия не проводились</p> <p>Предписание об устранении выявленных нарушений, выданное по результатам проведения контрольного (надзорного) мероприятия, контролируемым лицом не исполнено</p> <p>В течение года поступило 3 и более обращений от граждан, организаций, органов государственной власти, органов местного самоуправления муниципальных образований Орловской области с информацией о фактах нарушения контролируемым лицом обязательных требований, являющихся предметом регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости</p>	Высокий риск
2.	<p>Ранее в ходе проведения контрольного (надзорного) мероприятия факты несоблюдения контролируемым лицом обязательных требований, являющихся предметом регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не были выявлены</p> <p>Предписание об устранении выявленных нарушений, выданное контролируемому лицу по результатам контрольного (надзорного) мероприятия, исполнено в полном объеме в сроки, установленные для его исполнения</p>	Средний риск
3.	Критерии, предусмотренные в строках 1, 2 настоящих критериев, не могут быть применены к контролируемым лицам	Низкий риск

Приложение 2 к постановлению
Правительства Орловской области
от 19 октября 2021 г. № 644

Ключевые показатели
и их целевые значения, а также индикативные показатели для регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

Таблица 1

Наименование ключевого показателя	Годы и прогнозные значения ключевых показателей			
	2022	2023	2024	2025
Материальный ущерб, причиненный гражданам, организациям и государству неисполнением застройщиком обязательств по договорам долевого участия при строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на валовый региональный продукт Орловской области, %	5	3	2	1

Таблица 2

Индикативные показатели		
номер (индекс) показателя	наименование показателя	целевые значения показателей
1	2	3
Б.	Показатели эффективности, отражающие уровень безопасности охраняемых законом ценностей, выражающийся в минимизации причинения им вреда (ущерба), с учетом задействованных трудовых, материальных и финансовых ресурсов и административных и финансовых издержек подконтрольных субъектов при осуществлении в отношении них контрольно-надзорных мероприятий	
Б.1.	Доля мер реагирования, принятых Департаментом надзорной и контрольной деятельности Орловской области в результате проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с подконтрольными субъектами, % от общего числа контрольных мероприятий	
В.1.	Индикативные показатели, характеризующие непосредственное состояние подконтрольной сферы, а также негативные явления, на устранение которых направлена контрольно-надзорная деятельность	

1	2	3
В.1.1.	Доля жалоб (обращений) на действия должностных лиц Департамента надзорной и контрольной деятельности Орловской области и результаты проверок, % от общего числа проверок	–
В.1.2.	Доля проверок, результаты которых были отменены судом, % от общего числа проверок	0
В.2.1.	Доля субъектов надзора, у которых были устранены нарушения, выявленные в результате проведения контрольно-надзорных мероприятий, % от количества субъектов надзора, допустивших нарушения при проверках	–
В.3.	Индикативные показатели, характеризующие параметры проведенных мероприятий, направленных на осуществление контрольно-надзорной деятельности, предназначенные для учета характеристик таких мероприятий	
В.3.1.	Доля проведенных внеплановых проверок, % от проверок, результаты которых были признаны недействительными	–
В.4.	Индикативные показатели, характеризующие объем задействованных трудовых, материальных и финансовых ресурсов, предназначенные для учета объема затраченных ресурсов и расчета иных показателей контрольно-надзорной деятельности	
В.4.1.	Фактическая укомплектованность структурного подразделения	–