



**КОМИТЕТ
ПО РЕГИОНАЛЬНОМУ КОНТРОЛЮ И НАДЗОРУ
ПСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

от 12.01.21 № 11-ОД
г. Псков

О внесении изменений в административный регламент исполнения Комитетом по региональному контролю и надзору Псковской области государственной функции по осуществлению контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, утвержденный приказом Комитета по региональному контролю и надзору Псковской области от 30.09.2019 № 389-ОД

На основании протеста прокуратуры Псковской области от 18.11.2020 № 7-44-2020, руководствуясь постановлением Администрации Псковской области от 30.04.2019 № 160 «Об утверждении Положения о Комитете по региональному контролю и надзору Псковской области»

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Внести в Административный регламент исполнения Комитетом по региональному контролю и надзору Псковской области государственной функции по осуществлению контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, утвержденный приказом Комитета по региональному контролю и надзору Псковской области от 30.09.2019 № 389-ОД, следующие изменения:

а) в разделе 1. «Общие положения»:

в пункт 1.3. добавить абзац следующего содержания:

«- постановлением Правительства РФ от 02.09.2020 № 1336 «Об утверждении требований к организации и проведению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.»

б) раздел 3. «Состав, последовательность и сроки выполнения административных процедур (действий), требования к порядку их выполнения» изложить в следующей редакции:

«3. «Состав, последовательность и сроки выполнения административных процедур (действий), требования к порядку их выполнения»

Государственный контроль (надзор) включает в себя следующий исчерпывающий перечень административных процедур:

1) проведение 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, в том числе об исполнении 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 (далее - анализ отчетности застройщика);

2) проведение внеплановых проверок за соблюдением положений законодательства о долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - проверка);

3) применение мер воздействия к лицам, нарушившим законодательство об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также мер, направленных на защиту прав и законных интересов участников долевого строительства;

4) организация и проведение мероприятий, направленных на профилактику нарушений обязательных требований;

5) организация и проведение мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами;

б) проведение анализа соответствия застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ, выдача заключения о соответствии застройщика и проектной декларации установленным требованиям либо

мотивированный отказ в выдаче такого заключения;

7) наблюдение за соблюдением застройщиком обязательных требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к составу, порядку, способам, срокам и периодичности размещения информации в ЕИСЖС (далее - анализ информации, размещенной в ЕИСЖС).

При осуществлении государственного надзора должностные лица Комитета вносят соответствующую информацию о проводимых при осуществлении государственного надзора проверках, а также их результатах в автоматизированную систему «Единый реестр проверок», в установленном порядке, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 28.04.2015 № 415 «О Правилах формирования и ведения единого реестра проверок».

Блок-схема общей последовательности административных процедур при исполнении государственной функции в соответствии с законодательством Российской Федерации о долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости приводится в приложении № 1 к Административному регламенту.

3.1. Проведение анализа отчетности застройщика

3.1.1. Основанием для проведения анализа отчетности застройщика является представление застройщиком отчетности в Комитет.

3.1.2. Анализ ежеквартальной отчетности застройщика осуществляется в целях формирования выводов:

а) о соблюдении застройщиком сроков представления в орган государственного контроля (надзора) в области долевого строительства ежеквартальной отчетности застройщика и требований к ее составу;

б) о наличии либо отсутствии признаков нецелевого использования застройщиком средств участников долевого строительства;

в) о соблюдении застройщиком нормативов оценки финансовой устойчивости своей деятельности;

г) о соблюдении застройщиком сроков исполнения им договорных обязательств перед участниками долевого строительства;

д) о соблюдении застройщиком примерных графиков реализации проектов строительства.

Для осуществления государственного контроля застройщики представляют в Комитет отчетность не позднее 30 дней после окончания отчетного квартала, за исключением отчетности за IV квартал, которая представляется застройщиком в Комитет не позднее 90 дней после окончания IV квартала.

Отчетность составляется застройщиком по форме, установленной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. К отчетности должна прилагаться бухгалтерская (финансовая) отчетность (промежуточная по итогам I - III кварталов и годовая по итогам IV квартала), составленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о бухгалтерском учете.

Отчетность составляется по состоянию на последний календарный день отчетного периода.

При привлечении застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с учетом особенностей, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ, путем размещения таких средств на счетах эскроу, отчетность в контролирующий орган им не предоставляется.

Если в отношении части объектов долевого строительства в составе одного проекта строительства - привлечение застройщиком денежных средств участников долевого строительства осуществляется в соответствии с частью 4 статьи Федерального закона № 214-ФЗ, а в отношении иных объектов долевого строительства в составе этого проекта строительства - привлечение денежных средств участников долевого строительства осуществляется застройщиком с учетом особенностей, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ, отчетность предоставляется застройщиком в контролирующий орган только в отношении договоров участия в долевом строительстве, заключенных в соответствии с частью 4 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ.

Отчетность предоставляется в контролирующий орган в виде электронного документа посредством личного кабинета застройщика в ЕИСЖС.

Отчетность и приложения к ней подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа.

Датой предоставления отчетности является дата размещения отчетности в личном кабинете застройщика в ЕИСЖС.

При наличии неисполненных (просроченных) обязательств по договорам

представляется справка с указанием причин ненадлежащего исполнения обязательств.

При наличии прочих расходов представляется справка с указанием направления расходования денежных средств и ссылкой на утвержденную проектную документацию в установленном порядке, предусматривающую это направление расходования денежных средств.

Застройщики несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации за недостоверность сведений, представляемых в отчетности, и нарушение сроков ее представления.

3.1.3. Ответственными за проведение анализа 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 обязательств по договорам участия в долевом строительстве, являются уполномоченные должностные лица Комитета.

3.1.4. Возможность приостановления осуществления государственного контроля не предусмотрена нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Псковской области.

3.1.5. Анализ отчетности осуществляется по следующим критериям:
оценивается соответствие состава, формы и порядка представления отчетности требованиям законодательства Российской Федерации;
оценивается соответствие сведений, представленных в отчетности, требованиям законодательства Российской Федерации.

Достоверность сведений, представленных в отчетности, проверяется на основании имеющихся в распоряжении Комитета документов, а также в процессе проведения внеплановых проверок соблюдения положений законодательства о долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

3.1.6. По результатам проведенного анализа отчетности составляется соответствующий отчет.

В случае выявления нарушений обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, при проведении анализа отчетности должностные лица Комитета принимают в пределах своей компетенции меры по пресечению таких нарушений, а также направляют в письменной форме председателю Комитета мотивированное представление с информацией о выявленных нарушениях для принятия при

необходимости решения о назначении внеплановой проверки.

3.2. Проведение внеплановых проверок

3.2.1. Основаниями для проведения внеплановой проверки являются:

1) истечение срока исполнения лицом, привлекающим денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, выданного Комитетом предписания об устранении нарушения требований Федерального закона № 214-ФЗ, а также иных требований по вопросам привлечения денежных средств граждан 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 (далее - уполномоченный орган), 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;

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 Комитет 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 настоящего Федерального закона, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов уполномоченного органа, актов органов местного самоуправления;

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

5) приказ Комитета 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 Федерального закона № 214-ФЗ и принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

6) поступление в контролирующий орган уведомления уполномоченного банка, предусмотренного частью 4 статьи 18.2 Федерального закона № 214-ФЗ;

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

3.2.2. Обращения и заявления, не позволяющие установить лицо, обратившееся в Комитет, а также обращения и заявления, не содержащие сведений о нарушении обязательных требований в области долевого строительства, не могут служить основанием для проведения внеплановой проверки. В случае если изложенная в обращении или заявлении информация может являться основанием для проведения внеплановой проверки по основаниям, предусмотренным частью 11 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ, должностное лицо Комитета при наличии у него обоснованных сомнений в авторстве обращения или заявления обязано принять разумные меры к установлению обратившегося лица. Обращения и заявления, направленные заявителем в форме электронных документов, могут служить основанием для проведения внеплановой проверки только при условии, что они были направлены заявителем с использованием средств информационно-коммуникационных технологий, предусматривающих обязательную авторизацию заявителя в единой системе идентификации и аутентификации.

3.2.3. Порядок организации проверки.

В соответствии с частью 1 статьи 14 Федерального закона № 294-ФЗ проверка проводится на основании приказа Комитета.

О проведении внеплановой выездной проверки, за исключением внеплановой выездной проверки, основания проведения которой указаны в пункте 2 части 2 статьи 10 Федерального закона № 294-ФЗ, юридическое лицо уведомляется Комитетом не менее чем за двадцать четыре часа до начала ее

проведения любым доступным способом, в том числе посредством электронного документа, направленного по адресу электронной почты юридического лица, если такой адрес содержится соответственно в едином государственном реестре юридических лиц, либо ранее был представлен юридическим лицом в Комитет.

Внеплановая выездная проверка по основаниям, указанным в пунктах 1, 2, 3.1, 4 и 5 части 11 статьи 23 Федерального закона №214-ФЗ, может быть проведена Комитетом незамедлительно с извещением органа прокуратуры в порядке, установленном частью 12 статьи 10 Федерального закона № 294-ФЗ.

Предварительное уведомление лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства, о проведении внеплановой выездной проверки по основаниям, указанным в пунктах 1, 2, 3.1, 4 и 5 части 11 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ, не допускается.

Проверка проводится только тем (теми) должностным лицом (должностными лицами), которые указаны в приказе.

Заверенные печатью копии приказа Комитета вручаются под роспись уполномоченными должностными лицами Комитета, проводящими проверку, руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю юридического лица. По требованию подлежащих проверке лиц уполномоченные должностные лица Комитета обязаны представить информацию о Комитете в целях подтверждения своих полномочий, а также об экспертах, экспертных организациях в целях подтверждения своих полномочий.

По просьбе руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица должностные лица Комитета, уполномоченные на проведение проверки, обязаны ознакомить подлежащих проверке лиц с настоящим Административным регламентом.

3.2.4. Документарная и выездная проверки.

Внеплановые проверки проводятся в форме документарной проверки и (или) выездной проверки в порядке, установленном соответственно статьями 11 и 12 Федерального закона № 294-ФЗ.

Предметом проверки 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.

1) Проведение документарной проверки.

В процессе проведения документарной проверки должностными лицами

Комитета, уполномоченными на проведение проверки, в первую очередь рассматриваются документы юридического лица, имеющиеся в распоряжении Комитета, акты предыдущих проверок, материалы рассмотрения дел об административных правонарушениях и иные документы, непосредственно относящиеся к предмету контроля и надзора за долевым строительством.

В случае если достоверность сведений, содержащихся в документах, имеющихся в распоряжении Комитета, вызывает обоснованные сомнения, либо эти сведения не позволяют оценить исполнение юридическим лицом обязательных требований, должностные лица Комитета, уполномоченные на проведение проверки, направляют в адрес юридического лица мотивированный запрос с требованием представить иные необходимые для рассмотрения в ходе проведения документарной проверки документы.

К запросу прилагается заверенная печатью копия приказа Комитета о проведении документарной проверки.

В течение десяти рабочих дней со дня получения мотивированного запроса юридическое лицо обязано направить в Комитет указанные в запросе документы.

Объем сведений и (или) документов, представляемых лицом, осуществляющим привлечение денежных средств граждан для строительства, определяется в зависимости от конкретного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или предмета проверки, проводимой Комитетом, в отношении застройщика в соответствии с действующим законодательством.

Указанные в запросе документы представляются в виде копий, заверенных печатью (при ее наличии) и соответственно подписью индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя, руководителя, иного должностного лица юридического лица.

Юридическое лицо вправе представить указанные в запросе документы в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью.

Нотариально удостоверенные копии документов, представляемых в Комитет, могут быть затребованы в случае, если это предусмотрено законодательством Российской Федерации.

В случае если в ходе документарной проверки выявлены ошибки и (или) противоречия в представленных юридическим лицом документах, либо несоответствие сведений, содержащихся в этих документах, сведениям, содержащимся в имеющихся у Комитета документах и (или) полученным в ходе осуществления государственного контроля, информация об этом

направляется юридическому лицу с требованием представить в течение десяти рабочих дней необходимые пояснения в письменной форме.

Юридическое лицо, представляющее в Комитет пояснения относительно выявленных ошибок и (или) противоречий в представленных документах, вправе представить дополнительно в Комитет документы, подтверждающие достоверность ранее представленных документов.

Должностное лицо, уполномоченное на проведение документарной проверки, обязано рассмотреть представленные руководителем или иным должностным лицом юридического лица, его уполномоченным представителем пояснения и документы, подтверждающие достоверность ранее представленных документов. В случае если после рассмотрения представленных пояснений и документов, либо при отсутствии пояснений установлены признаки нарушения обязательных требований законодательства о долевом строительстве, уполномоченные должностные лица, проводящие документарную проверку, вправе провести выездную проверку.

2) Проведение выездной проверки.

Выездная проверка проводится по месту нахождения юридического лица, месту осуществления его деятельности и (или) по месту фактического осуществления его деятельности.

Выездная проверка проводится в случае:

проведения внеплановой проверки за соблюдением застройщиком примерного графика реализации проекта строительства;

если при документарной проверке не представляется возможным удостовериться в полноте и достоверности сведений, имеющих в распоряжении Комитета документах юридического лица, и (или) оценить соответствие деятельности юридического лица обязательным требованиям законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости без проведения соответствующего мероприятия по контролю.

Выездная проверка начинается:

с обязательного ознакомления руководителя или иного должностного лица юридического лица с приказом Комитета о назначении выездной проверки и с полномочиями проводящих выездную проверку лиц, а также с целями, задачами, основаниями проведения выездной проверки, видами и объемом мероприятий по контролю, составом экспертов, представителями экспертных организаций, привлекаемых к выездной проверке, со сроками и с условиями ее проведения.

Руководитель, иное должностное лицо или уполномоченный представитель юридического лица обязаны предоставить должностным лицам Комитета, проводящим выездную проверку, возможность ознакомиться с документами, связанными с целями, задачами и предметом выездной проверки, в случае, если выездной проверке не предшествовало проведение документальной проверки, а также обеспечить доступ проводящих выездную проверку должностных лиц и участвующих в выездной проверке экспертов, представителей экспертных организаций на территорию, в используемые юридическим лицом при осуществлении деятельности здания, строения, сооружения, помещения, к используемым юридическими лицами оборудованию, подобным объектам.

В случае если проведение внеплановой выездной проверки оказалось невозможным в связи с отсутствием руководителя или иного должностного лица юридического лица, либо в связи с фактическим неосуществлением деятельности юридическим лицом, либо в связи с иными действиями (бездействием) руководителя или иного должностного лица юридического лица, повлекшими невозможность проведения проверки, должностное лицо Комитета составляет акт о невозможности проведения соответствующей проверки с указанием причин невозможности ее проведения. В этом случае Комитет в течение трех месяцев со дня составления акта о невозможности проведения соответствующей проверки вправе принять решение о проведении в отношении такого юридического лица внеплановой выездной проверки без предварительного уведомления юридического лица.

3.2.5. Срок проведения каждой из документальной и выездной проверок не может превышать 20 рабочих дней.

3.2.6. Ответственными за проведение проверок являются уполномоченные должностные лица Комитета согласно должностным обязанностям, установленным должностными регламентами гражданского служащего, и уполномоченные на проведение проверки соответствующим приказом Комитета.

3.2.7. В случае необходимости при проведении проверки, указанной в части 2 статьи 13 Федерального закона № 294-ФЗ, получения документов и (или) информации в рамках межведомственного информационного взаимодействия проведение проверки может быть приостановлено приказом Комитета на срок, необходимый для осуществления межведомственного информационного взаимодействия, но не более чем на 10 рабочих дней. Повторное приостановление проведения проверки не допускается.

На период действия срока приостановления проведения проверки приостанавливаются связанные с указанной проверкой действия Комитета на территории, в зданиях, строениях, сооружениях, помещениях, на иных объектах проверяемого лица.

3.2.8. Решения по результатам проведения внеплановых проверок соблюдения положений законодательства о долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости принимаются при использовании следующих критериев:

наличие (отсутствие) в деятельности юридического лица нарушений обязательных требований, установленных законодательством о долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

устранение (неустранение) юридическим лицом нарушений обязательных требований, установленных законодательством о долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

возможность применения мер воздействия к лицам, нарушившим законодательство об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также мер, направленных на защиту прав и законных интересов участников долевого строительства.

3.2.9. Непосредственно после завершения проверки должностными лицами Комитета, проводящими проверку, составляется акт проверки по форме, установленной приложением № 4 к настоящему Административному регламенту, в двух экземплярах, один из которых вручается руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю юридического лица под расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки.

В случае отсутствия руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, его уполномоченного представителя, а также в случае отказа проверяемого лица дать расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении должностное лицо отдела, которое в соответствии с приказом Комитета уполномочено на проведение проверки, направляет акт проверки заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении.

При наличии согласия проверяемого лица на осуществление взаимодействия в электронной форме в рамках государственного контроля (надзора) акт проверки может быть направлен в форме электронного документа руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю юридического лица. При этом акт, направленный в форме

электронного документа способом, обеспечивающим подтверждение получения указанного документа, считается полученным проверяемым лицом.

В случае если для проведения внеплановой выездной проверки требуются согласование ее проведения с органом прокуратуры, копия акта проверки должностным лицом, проводившим проверку, направляется в орган прокуратуры, которым принято решение о согласовании проведения проверки, в течение пяти рабочих дней со дня составления акта проверки.

В случае выявления при проведении проверки нарушений действующего законодательства, по которым принятие мер реагирования не входит в компетенцию Комитета, должностное лицо Комитета, ответственное за проведение проверки, формирует материалы для направления в правоохранительные и иные органы в соответствии с их компетенцией.

3.2.10. Информация о результатах проверок размещается на официальном сайте Комитета в течение пятнадцати рабочих дней после окончания проверки должностным лицом, проводившим проверку.

3.3. Применение мер воздействия к лицам, нарушившим законодательство об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также мер, направленных на защиту прав и законных интересов участников долевого строительства

3.3.1. Основаниями для начала административной процедуры являются:

1) выявление в ходе проверки нарушений законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также невыполнение в срок законного предписания Комитета;

2) непосредственное обнаружение должностными лицами, уполномоченными составлять протоколы об административных правонарушениях, достаточных данных, указывающих на наличие события административного правонарушения, предусмотренного статьями 13.19.3 и 14.28, частью 4 статьи 19.5, частью 1 статьи 20.25 КоАП РФ.

3.3.2. Выявленные в ходе проверки нарушения законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в деятельности лица, привлекающего денежные средства участников долевого строительства, фиксируются в акте проверки.

В случае выявления при проведении проверки лица, осуществляющего

привлечение денежных средств граждан для строительства, нарушений обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, уполномоченные должностные лица Комитета, проводившие проверку, в пределах полномочий, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязаны:

1) выдать предписание об устранении выявленных нарушений с указанием сроков их устранения по форме, установленной приложением № 5 к настоящему Административному регламенту;

2) принять меры по контролю за устранением выявленных нарушений, их предупреждению, предотвращению возможного причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, обеспечению безопасности государства, предупреждению возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

3) принять меры по привлечению лиц, допустивших выявленные нарушения, к ответственности.

3.3.3. Выдача предписания об устранении выявленных нарушений.

Предписание об устранении выявленных нарушений составляется немедленно и вручается руководителю (уполномоченному представителю) лица, в отношении которого оно вынесено, либо направляется в его адрес посредством почтовой связи с уведомлением о вручении.

В случае если на момент оформления результатов проверки выявленные нарушения были устранены, предписание не выдается, о чем указывается в соответствующем акте проверки.

В случае отказа лица, в отношении которого проводится проверка, или его представителя принять предписание должностным лицом, проводящим проверку, делается соответствующая отметка в предписании, и оно направляется в адрес стороны, допустившей нарушения, по почте с уведомлением о вручении.

Отказ от подписания предписания не является препятствием для его составления и выдачи, а также выполнения необходимых работ в установленные сроки.

Срок исполнения предписания устанавливается в зависимости от характера выявленных нарушений законодательства, но не может превышать 90 дней.

3.3.4. Возбуждение дел об административных правонарушениях.

Поводами для возбуждения дел об административных правонарушениях,

предусмотренных статьями 13.19.3 и 14.28, частью 4 статьи 19.5, частью 1 статьи 20.25 КоАП РФ, являются:

1) непосредственное обнаружение должностными лицами Комитета, уполномоченными составлять протоколы об административных правонарушениях, в том числе в ходе проведения проверки, достаточных данных, указывающих на наличие события административного правонарушения;

2) материалы, поступившие в Комитет из правоохранительных органов, а также из других государственных органов, органов местного самоуправления, от общественных объединений, содержащие данные, указывающие на наличие события административного правонарушения;

3) сообщения и заявления физических и юридических лиц, а также сообщения в средствах массовой информации, содержащие данные, указывающие на наличие события административного правонарушения;

4) иные поводы, предусмотренные законодательством об административных правонарушениях.

По результатам рассмотрения поступивших в Комитет материалов, сообщений, заявлений, в том числе отчетности застройщика, содержащих данные, указывающие на наличие события административного правонарушения, должностные лица Комитета, уполномоченные составлять протоколы об административных правонарушениях, уведомляют лицо, в отношении которого ведется административное производство, о выявлении признаков административного правонарушения, времени и месте составления протокола об административном правонарушении.

Протокол об административном правонарушении составляется должностным лицом Комитета немедленно при обнаружении состава административного правонарушения в порядке, установленном главой 28 КоАП РФ.

Сроки подготовки документов должны обеспечивать соблюдение сроков рассмотрения дела об административном правонарушении, установленных КоАП РФ.

3.3.5. Рассмотрение дел об административных правонарушениях.

По результатам рассмотрения дел об административных правонарушениях, предусмотренных статьями 13.19.3 и 14.28, частью 4 статьи 19.5 КоАП РФ, выносится постановление в порядке, предусмотренном главой 29 КоАП РФ.

Постановление по делу об административном правонарушении

подписывается должностным лицом, вынесшим постановление.

Протоколы и постановления хранятся в материалах административного производства, сформированного в отношении застройщика.

В случае неуплаты административного штрафа в срок, предусмотренный КоАП РФ, должностным лицом, ответственным за осуществление контроля за исполнением постановлений по делам об административных правонарушениях, составляется протокол об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 20.25 КоАП РФ в порядке, установленном главой 28 КоАП РФ.

3.3.6. На основании решения председателя Комитета по результатам рассмотрения жалоб граждан и юридических лиц, проведенного мероприятия по контролю и (или) на основании анализа проведенных мероприятий по контролю за определенный период в отношении одного лица Комитет:

обращается в 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 случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ;

обращается в суд с заявлением о ликвидации лица, осуществляющего привлечение денежных средств граждан, в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ, а также в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

На основании решения председателя Комитета, по результатам рассмотрения заявлений граждан и юридических лиц Комитет обращается в суд с заявлениями в защиту прав и законных интересов участников долевого строительства.

3.3.7. При применении мер воздействия к лицам, нарушившим законодательство об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также мер, направленных на защиту прав и законных интересов участников долевого строительства, учитываются следующие критерии:

возможность применения мер воздействия к лицам, нарушившим законодательство об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также мер, направленных на защиту прав и законных интересов участников долевого строительства;

наличие (отсутствие) неблагоприятных последствий для участников долевого строительства, связанных с наличием (отсутствием) в деятельности

юридического лица нарушений обязательных требований, установленных законодательством о долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также существенной угрозы охраняемым обществом отношениям;

определение соразмерности и пропорциональности вмешательства Комитета в деятельность лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства жилья, исходя из конституционного принципа свободы экономической деятельности, а также адекватности социально необходимого результата и несоздания угрозы ограничению прав и свобод.

3.3.8. Результатом применения мер воздействия к лицам, нарушившим законодательство об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, является следующее:

1) привлечение к административной ответственности;

2) обращение 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:

а) более чем на тридцать дней задержано представление отчетности, предусмотренной Федеральным законом 214-ФЗ;

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

в) застройщик не удовлетворяет требования участников долевого строительства по денежным обязательствам, обеспеченным залогом, 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;

г) застройщиком не исполнялись требования Федерального закона № 214-ФЗ, а также принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов при условии, что в течение одного года к застройщику два и более раза применялись предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ меры воздействия;

д) в проектной декларации, представленной застройщиком в Комитет, застройщиком продекларированы заведомо недостоверные сведения о соответствии застройщика требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ;

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

3) обращение в арбитражный суд с заявлением о ликвидации лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства, в случае неоднократного или грубого нарушения им требований Федерального закона № 214-ФЗ или принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов, а также в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

3.3.9. Информация о результатах применения мер воздействия размещается на официальном сайте Комитета в течение пятнадцати рабочих дней после окончания проверки должностным лицом, проводившим проверку.

3.4. Организация и проведение мероприятий, направленных на профилактику нарушений обязательных требований. Основания для начала административной процедуры

3.4.1. В соответствии с частью 1 статьи 8.2 Федерального закона № 294-ФЗ в целях предупреждения нарушений юридическими лицами и гражданами обязательных требований, устранения причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований, Комитет осуществляет мероприятия по профилактике нарушений обязательных требований в соответствии с программой профилактики нарушений, ежегодно утверждаемой правовым актом Комитета.

3.4.2. В целях профилактики нарушений обязательных требований Комитет:

1) обеспечивает размещение на официальном сайте в сети «Интернет» перечня нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом государственного контроля в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также текстов соответствующих нормативных правовых актов;

2) осуществляет информирование юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан по вопросам соблюдения обязательных требований, в том числе посредством разработки и опубликования руководств по соблюдению обязательных требований, проведения семинаров и конференций, разъяснительной работы в средствах массовой информации и

иными способами. В случае изменения обязательных требований Комитет подготавливает и распространяет комментарии о содержании новых нормативных правовых актов, устанавливающих обязательные требования, внесенных изменениях в действующие акты, сроках и порядке вступления их в действие, а также рекомендации о проведении необходимых организационных, технических мероприятий, направленных на внедрение и обеспечение соблюдения обязательных требований;

3) обеспечивает регулярное (не реже одного раза в год) обобщение практики осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и размещение на официальном сайте в сети "Интернет" соответствующих обобщений, в том числе с указанием наиболее часто встречающихся случаев нарушений обязательных требований с рекомендациями в отношении мер, которые должны приниматься юридическими лицами и гражданами в целях недопущения таких нарушений;

4) выдает предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований.

3.4.3. Осуществляет иные специальные профилактические мероприятия, направленные на предупреждение причинения вреда, возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в случае, если проведение таких мероприятий предусмотрено федеральными законами, Федеральным законом № 214-ФЗ.

3.4.4. При условии, что иное не установлено федеральным законом, при наличии у Комитета сведений о готовящихся нарушениях или о признаках нарушений обязательных требований, полученных в ходе реализации мероприятий по контролю, осуществляемых без взаимодействия с юридическими лицами и гражданами либо содержащихся в поступивших обращениях и заявлениях (за исключением обращений и заявлений, авторство которых не подтверждено), информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации в случаях, если отсутствуют подтвержденные данные о том, что нарушение обязательных требований, причинило вред жизни, здоровью граждан, вред животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, а также привело к возникновению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера либо создало непосредственную угрозу указанных последствий, и если юридическое лицо, гражданин ранее не

привлекались к ответственности за нарушение соответствующих требований, Комитет в порядке, установленном Правительством Российской Федерации:

объявляет юридическому лицу, гражданину предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований;

предлагает юридическому лицу, гражданину принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований;

уведомить о принятых мерах в установленный в таком предостережении срок Комитет.

3.4.5. Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований должно содержать указания на соответствующие обязательные требования, нормативный правовой акт, их предусматривающий, а также информацию о том, какие конкретно действия (бездействие) юридического лица, гражданина могут привести или приводят к нарушению этих требований.

3.4.6. Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований, вынесенное юридическому лицу или гражданину, является результатом административной процедуры.

3.5. Организация и проведение мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами

3.5.1. Основанием для начала административной процедуры является исполнение в том числе других административных процедур, указанных в пунктах 1), 6), 7) абзаца первого раздела 3 Административного регламента.

3.5.2. К мероприятиям по контролю, при проведении которых не требуется взаимодействие Комитета с юридическими лицами, гражданами, относятся:

1) контроль за соблюдением застройщиком примерного графика реализации проекта строительства;

2) наблюдение за соблюдением обязательных требований при размещении информации в сети «Интернет» и средствах массовой информации;

3) наблюдение за соблюдением обязательных требований посредством проведения анализа отчетности застройщика;

4) контроль соблюдения требований к раскрытию и размещению застройщиком информации в ЕИСЖС;

5) другие виды и формы мероприятий по контролю, установленные

федеральными законами.

3.5.3. Мероприятия по контролю, при проведении которых не требуется взаимодействие Комитета с юридическими лицами, гражданами, проводятся уполномоченными должностными лицами Комитета в пределах своей компетенции на основании заданий на проведение таких мероприятий, утверждаемых председателем Комитета.

3.5.4. В соответствии с федеральными законами, Федеральным законом № 214-ФЗ мероприятия по контролю, при проведении которых не требуется взаимодействие Комитета с юридическими лицами, гражданами, могут осуществляться с привлечением Комитетом государственных или муниципальных учреждений, иных организаций при обязательном соблюдении условий, исключающих возникновение конфликта интересов.

3.5.5. Возможность приостановления осуществления государственного контроля не предусмотрена нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Псковской области.

3.5.6. В случае выявления при проведении мероприятий по контролю, при проведении которых не требуется взаимодействие с юридическими лицами, гражданами, нарушений обязательных требований уполномоченные должностные лица Комитета принимают в пределах своей компетенции меры по пресечению таких нарушений, а также рассматривают вопрос о необходимости назначения внеплановой проверки юридического лица по основаниям, указанным в пункте 3 части 11 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ.

3.5.7. В случае получения в ходе проведения мероприятий по контролю без взаимодействия сведений о нарушениях или признаках нарушения обязательных требований Комитет направляет юридическому лицу, гражданину предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований.

3.6. Проведение анализа соответствия застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона N 214-ФЗ, выдача заключения о соответствии застройщика и проектной декларации установленным требованиям либо мотивированный отказ в выдаче такого заключения

3.6.1. Основанием для начала административной процедуры является

поступление в Комитет проектной декларации застройщика по форме, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

3.6.2. Проектная декларация, информация о соответствии физического лица, определенного в части 4 статьи 3.2 Федерального закона № 214-ФЗ, требованиям указанной статьи до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости направляются застройщиком через его личный кабинет в ЕИСЖС, в Комитет с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи путем заполнения электронной формы проектной декларации.

3.6.3. Форма проектной декларации и форма заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ (далее - заключение), утверждается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

3.6.4. В целях подтверждения соответствия застройщика требованиям частям 1.1 и 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ Комитет запрашивает в органах государственной власти, органах местного самоуправления, иных организациях необходимые сведения в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

При проведении административной процедуры Комитетом проверяется соответствие застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ.

3.6.5. Результат исполнения административной процедуры:

Заключение или отказ в выдаче такого заключения, которое выдается Комитетом с использованием ЕИСЖС в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной подписью.

3.6.6. Максимальный срок подготовки и выдачи заключения, отказа в выдаче заключения составляет 30 (тридцать) дней со дня получения Комитетом проектной декларации.

3.6.7. В выдаче заключения отказывается в случае выявления Комитетом фактов несоответствия застройщика требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьей 3.2 Федерального закона № 214-ФЗ, и (или)

несоответствия проектной декларации требованиям, установленным статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ. Отказ в выдаче заключения по иным основаниям не допускается.

3.7. Анализ информации, размещенной в ЕИСЖС.

3.7.1. Основанием для анализа информации, размещенной в ЕИСЖС, является выдача заключения, указанного в 3.6.5. настоящего Административного регламента.

3.7.2. Анализ информации, размещенной в ЕИСЖС, направлен на определение наличия или отсутствия нарушений законодательства Российской Федерации о строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, то есть нарушений, для выявления которых не требуются дополнительные документы и информация, кроме тех, которые размещены в ЕИСЖС и имеются в распоряжении Комитета.

3.7.3. Застройщики обязаны размещать в ЕИСЖС информацию, предусмотренную Федеральным законом № 214-ФЗ, а также правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости.

В соответствии с частью 2 статьи 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ застройщиком размещается в ЕИСЖС следующая информация о многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости:

1) разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию;

2) разрешение на строительство;

3) проектная декларация, в том числе с внесенными в нее изменениями;

4) заключение Комитета о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ;

5) проект договора участия в долевом строительстве или проекты таких договоров, используемые застройщиком для привлечения денежных средств

участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, отвечающие требованиям настоящего Федерального закона;

6) проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения;

7) промежуточная бухгалтерская (финансовая) и годовая (финансовая) отчетность;

8) аудиторское заключение;

9) фотографии строящихся (создаваемых) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, отражающие текущее состояние их строительства (создания);

10) градостроительный план земельного участка;

11) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

12) документ, содержащий информацию о расчете размера собственных средств и нормативах финансовой устойчивости застройщика;

13) сведения о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

14) извещение о начале строительства, реконструкции объекта капитального строительства, направленное в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

15) сведения об открытии или о закрытии расчетного счета застройщика с указанием номера такого счета, наименования уполномоченного банка и его идентификаторов (идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер);

16) иная информация, предусмотренная Федеральным законом № 214-ФЗ.

3.7.4. Информация, указанная в пунктах 2, 6, 9 - 11, 14 пункта 3.7.3 Административного регламента, раскрывается застройщиком в отношении каждого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

3.7.5. Информация, указанная в подпунктах 1, 2, 6, 10 - 12 пункта 3.7.3 Административного регламента, подлежит размещению в ЕИСЖС до направления на государственную регистрацию первого договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

3.7.6. Информация, указанная в подпунктах 13, 14, 15 пункта 3.7.3 Административного регламента, подлежит размещению в ЕИСЖС не позднее трех рабочих дней со дня наступления соответствующего события.

3.7.7. Фотографии, указанные в подпункте 9 пункта 3.7.3 Административного регламента, подлежат размещению в ЕИСЖС ежемесячно. Сведения, указанные в подпункте 12 пункта 3.7.3 Административного регламента, подлежат размещению застройщиком в ЕИСЖС на ежеквартальной основе одновременно с размещением промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности.

3.7.8. Изменения, внесенные в сведения и документы, подлежащие раскрытию в соответствии Федеральным законом № 214-ФЗ, подлежат размещению в ЕИСЖС в течение трех рабочих дней со дня внесения таких изменений.

3.7.9. Застройщик в соответствии с законодательством Российской Федерации несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по раскрытию информации, неполноту и (или) недостоверность информации, подлежащей раскрытию в соответствии с настоящим Федеральным законом.

3.7.10. Порядок, способы, сроки и периодичность размещения информации застройщиками, обязательное размещение которой предусмотрено законодательством Российской Федерации, в ЕИСЖС, а также состав сведений, относящихся к такой информации, устанавливается Правительством Российской Федерации.

3.7.11. Ответственными за проведение анализа информации, размещенной застройщиками в ЕИСЖС, являются уполномоченные должностные лица Комитета.

3.7.12. Возможность приостановления государственного контроля не предусмотрена нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Псковской области.

3.7.13. Анализ информации, размещенной в ЕИСЖС, осуществляется по следующим критериям:

оценивается соответствие состава, формы и порядка размещения

информации в ЕИСЖС требованиям законодательства Российской Федерации; оценивается соответствие сведений, представленных в ЕИСЖС, требованиям законодательства Российской Федерации.

Достоверность сведений, размещенных в ЕИСЖС, проверяется на основании имеющихся в распоряжении Комитета документов, а также в процессе проведения внеплановых проверок соблюдения положений законодательства о долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

3.7.14. В случае обнаружения достаточных данных, указывающих на наличие события административного правонарушения, по результатам проведенного анализа информации, размещенной в ЕИСЖС, уполномоченным должностным лицом Комитета возбуждается дело об административном правонарушении по статье 13.19.2 КоАП РФ в порядке и сроки, установленные КоАП, и выдается предписание об устранении нарушения обязательных требований.

3.7.15. Информация о выданных предписаниях застройщику, а также сведения о вступивших в законную силу постановлениях контролирующего органа о привлечении застройщика, его должностных лиц к административной ответственности за нарушение требований Федерального закона № 214-ФЗ размещается в ЕИСЖС в течение 10 рабочих дней с соответствующей даты.»

2. Контроль за исполнением приказа возложить на первого заместителя председателя Комитета по региональному контролю и надзору Псковской области Кирилёнка А.В.

3. Настоящий приказ вступает в силу по истечении 10 дней со дня его официального опубликования.

Председатель комитет



Т.М.Смирнова