



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 22.11.2021 № 952

г. Ростов-на-Дону

О региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, на территории Ростовской области

В соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», Жилищным кодексом Российской Федерации Правительство Ростовской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить Положение об осуществлении регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, на территории Ростовской области согласно приложению.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования, за исключением пунктов 2.5, 2.6 раздела 2 приложения к настоящему постановлению. Пункты 2.5, 2.6 раздела 2 приложения к настоящему постановлению вступают в силу с 1 марта 2022 г.

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на руководителя Региональной службы государственного строительного надзора Ростовской области Сильвестрова Ю.Ю.

Губернатор
Ростовской области



В.Ю. Голубев

Постановление вносит
Региональная служба
государственного строительного
надзора Ростовской области

Приложение
к постановлению
Правительства
Ростовской области
от 22.11.2021 № 952

ПОЛОЖЕНИЕ
об осуществлении регионального государственного
контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов,
связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства
многоквартирного дома, на территории Ростовской области

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение устанавливает порядок организации и осуществления регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов (далее – ЖСК), связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, на территории Ростовской области (далее – контроль за деятельностью ЖСК).

1.2. Предметом контроля за деятельностью ЖСК является соблюдение ЖСК обязательных требований, установленных частью 3 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьей 123¹ Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – обязательные требования).

1.3. Контроль за деятельностью ЖСК осуществляется Региональной службой государственного строительного надзора Ростовской области (далее – Региональная служба).

1.4. Должностными лицами Региональной службы, уполномоченными на осуществление контроля за деятельностью ЖСК (далее – должностные лица), являются:

руководитель Региональной службы;
заместитель руководителя Региональной службы;
должностные лица Региональной службы, должностным регламентом которых установлена обязанность по осуществлению контроля за деятельностью ЖСК.

1.5. Должностными лицами, уполномоченными на принятие решений о проведении контрольных (надзорных) мероприятий, являются руководитель Региональной службы, заместитель руководителя Региональной службы.

1.6. Должностные лица при проведении контрольного (надзорного) мероприятия в пределах своих полномочий и в объеме проводимых контрольных (надзорных) действий пользуются правами, установленными частью 2 статьи 29 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ

«О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», а также правами, установленными частью 2 статьи 123² Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.7. Объектом контроля за деятельностью ЖСК (далее – объект контроля) является деятельность, действия (бездействие) ЖСК, связанная с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирного дома, в рамках которой должны соблюдаться обязательные требования, в том числе предъявляемые к ЖСК, осуществляющим деятельность, действие (бездействие).

1.8. Учет объектов контроля и связанных с ними ЖСК осуществляется Региональной службой в соответствии с частью 2 статьи 16 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ посредством сбора, обработки, анализа информации об объектах контроля, содержащейся в единой информационной системе жилищного строительства, предусмотренной статьей 23³ Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, предоставляемой Региональной службе в соответствии с нормативными правовыми актами, получаемой в рамках межведомственного взаимодействия и в ходе контрольных (надзорных) мероприятий, а также общедоступной информации.

2. Управление рисками причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении контроля за деятельностью ЖСК

2.1. При осуществлении контроля за деятельностью ЖСК применяется система оценки и управления рисками.

2.2. Региональная служба при осуществлении контроля за деятельностью ЖСК относит объекты контроля к одной из следующих категорий риска причинения вреда (ущерба) (далее – категории риска):

2.2.1. Высокий риск.

2.2.2. Средний риск.

2.2.3. Низкий риск.

2.3. Критериями отнесения объектов контроля к определенной категории риска с учетом тяжести причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям и вероятности наступления негативных событий, которые могут повлечь причинение вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям являются:

2.3.1. Для категории высокого риска – наличие на дату принятия решения о присвоении категории риска факта нарушения срока исполнения обязательств по договорам с членами ЖСК более чем на шесть месяцев.

2.3.2. Для категории среднего риска – наличие на дату принятия решения о присвоении категории риска факта нарушения срока исполнения обязательств по договорам с членами ЖСК от трех до шести месяцев.

2.3.3. Для категории низкого риска – наличие на дату принятия решения о присвоении категории риска факта нарушения срока исполнения обязательств по договорам с членами ЖСК менее трех месяцев.

2.4. При принятии решения о проведении и выборе вида внепланового контрольного (надзорного) мероприятия при осуществлении контроля за деятельностью ЖСК Региональная служба использует следующие индикаторы риска нарушения обязательных требований:

2.4.1. Наличие в Региональной службе сведений о непринятии ЖСК мер по обеспечению соблюдения обязательных требований, указанных в предостережении о недопустимости нарушения обязательных требований (далее – предостережение).

2.4.2. Наличие двух и более фактов несоответствия сведений за три месяца, предшествующие месяцу, в который данные сведения были получены, из обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», из средств массовой информации сведениям, имеющимся в распоряжении Региональной службы, в том числе содержащимся в единой информационной системе жилищного строительства, по соблюдению обязательных требований.

2.5. Ключевым показателем контроля за деятельностью ЖСК и его целевым значением является доля выданных предписаний об устранении выявленных нарушений, по которым нарушения устранены (целевое значение – 100 процентов).

2.6. Индикативными показателями контроля за деятельностью ЖСК являются следующие:

2.6.1. Общее количество документарных проверок, единиц.

2.6.2. Доля документарных проверок, результаты которых были признаны недействительными, процентов.

2.6.3. Количество мероприятий, направленных на профилактику нарушений обязательных требований, включая предостережения, единиц.

2.6.4. Количество ЖСК, в отношении которых проведены профилактические мероприятия, единиц.

2.6.5. Доля ЖСК, в отношении которых проведены профилактические мероприятия, процентов.

2.6.6. Общее количество контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных без взаимодействия с ЖСК, единиц.

2.6.7. Доля контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных без взаимодействия с ЖСК, результаты которых были признаны недействительными, процентов.

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

3.1. Региональной службой в соответствии с частью 2 статьи 44 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ ежегодно утверждается программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям (далее – программа профилактики рисков) в срок

до 1 декабря года, предшествующего году реализации программы профилактики рисков, и размещается на официальном сайте Региональной службы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт).

3.2. Региональной службой могут проводиться следующие профилактические мероприятия:

3.2.1. Информирование.

3.2.2. Обобщение правоприменительной практики.

3.2.3. Объявление предостережения.

3.2.4. Консультирование.

3.2.5. Профилактический визит.

3.3. Информирование контролируемых лиц и их заинтересованных лиц по вопросам соблюдения обязательных требований Региональной службой осуществляется в порядке, определенном статьей 46 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ.

3.4. Региональная служба ежегодно, не позднее 1 марта года, следующего за отчетным, по итогам обобщения правоприменительной практики подготавливает доклад, содержащий результаты осуществления контроля за деятельностью ЖСК (далее – доклад о правоприменительной практике).

Региональная служба обеспечивает публичное обсуждение проекта доклада о правоприменительной практике.

Доклад о правоприменительной практике утверждается приказом руководителя Региональной службы и размещается на официальном сайте в срок до 15 марта года, следующего за отчетным.

3.5. В случае наличия у Региональной службы сведений о готовящихся нарушениях обязательных требований или признаках нарушений обязательных требований и (или) в случае отсутствия подтвержденных данных о том, что нарушение обязательных требований причинило вред (ущерб) охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, Региональная служба объявляет ЖСК предостережение и предлагает принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований.

ЖСК вправе в течение 30 календарных дней со дня получения предостережения подать в Региональную службу возражение в отношении указанного предостережения (далее – возражение), в котором указываются:

наименование ЖСК;

идентификационный номер налогоплательщика – ЖСК;

дата и номер объявленного предостережения;

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

Возражения подаются ЖСК в Региональную службу непосредственно либо направляются в бумажном виде почтовым отправлением либо в виде электронного документа, подписанного в соответствии с частью 6 статьи 21 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ на указанный в предостережении адрес электронной почты.

Должностное лицо Региональной службы рассматривает возражения в течение двадцати рабочих дней со дня получения возражений и по итогам рассмотрения направляет ЖСК ответ.

3.6. Должностные лица Региональной службы осуществляют устное и письменное консультирование ЖСК и их представителей по следующим вопросам:

профилактики рисков нарушения обязательных требований;
соблюдения обязательных требований;
порядка осуществления контроля за деятельностью ЖСК;
порядка обжалования решений Региональной службы, действий (бездействия) ее должностных лиц.

Устное консультирование осуществляется должностными лицами Региональной службы по телефону, посредством видео-конференц-связи, на личном приеме либо в ходе проведения профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия.

Устное консультирование на личном приеме осуществляется по предварительной записи. Время консультирования одного лица не должно превышать 15 минут.

По итогам консультирования информация в письменной форме ЖСК и их представителям не предоставляется.

Письменное консультирование осуществляется в случае поступления обращений ЖСК и их представителей в письменной форме или форме электронного документа.

В случае поступления пяти и более однотипных обращений ЖСК и их представителей консультирование по таким обращениям осуществляется посредством размещения на официальном сайте письменных разъяснений, подписанных уполномоченным должностным лицом Региональной службы.

3.7. Профилактический визит проводится должностными лицами Региональной службы в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности ЖСК либо путем использования видео-конференц-связи.

В ходе профилактического визита может осуществляться консультирование ЖСК.

При проведении профилактического визита ЖСК не могут выдаваться предписания об устранении нарушений обязательных требований. Разъяснения, полученные ЖСК в ходе профилактического визита, носят рекомендательный характер.

Обязательные профилактические визиты проводятся в отношении ЖСК, относящихся к категории высокого риска, а также приступающих к осуществлению деятельности с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, не позднее одного года с момента начала такой деятельности.

Обязательный профилактический визит проводится с предварительным уведомлением ЖСК не позднее чем за пять рабочих дней до даты его проведения.

ЖСК вправе отказаться от проведения обязательного профилактического визита, уведомив об этом Региональную службу не позднее чем за три рабочих дня до даты его проведения.

Срок проведения обязательного профилактического визита не может превышать один рабочий день в отношении одного ЖСК.

4. Осуществление контроля за деятельностью ЖСК

4.1. При осуществлении контроля за деятельностью ЖСК плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся.

4.2. При осуществлении контроля за деятельностью ЖСК проводятся следующие виды внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий:

4.2.1. При взаимодействии с ЖСК – документарная проверка.

4.2.2. Без взаимодействия с ЖСК – наблюдение за соблюдением обязательных требований.

4.3. В ходе проведения контрольных (надзорных) мероприятий для фиксации доказательств нарушений обязательных требований фотосъемка, аудио- и видеозапись, иные способы фиксации доказательств не применяются.

4.4. При осуществлении контроля за деятельностью ЖСК проверочные листы не применяются.

4.5. Внеплановые контрольные мероприятия проводятся в соответствии с положениями статьи 66 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ.

4.6. Для проведения контрольного (надзорного) мероприятия, предусматривающего взаимодействие с ЖСК, Региональной службой принимается решение о проведении контрольного (надзорного) мероприятия, в котором указываются сведения, установленные частью 1 статьи 64 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ.

4.7. Документарная проверка проводится в соответствии со статьей 72 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ.

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

получение письменных объяснений;

истребование документов.

Документарная проверка проводится по месту нахождения Региональной службы и предметом проверки являются исключительно сведения, содержащиеся в документах ЖСК, устанавливающих его организационно-правовую форму, права и обязанности, а также документы, используемые при осуществлении его деятельности и связанные с исполнением им обязательных требований и решений Региональной службы.

В ходе документарной проверки рассматриваются документы ЖСК, имеющиеся в распоряжении Региональной службы, результаты предыдущих контрольных (надзорных) мероприятий, материалы рассмотрения дел об административных правонарушениях и иные документы о результатах осуществленного в отношении этого ЖСК контроля за деятельностью ЖСК.

Срок проведения документарной проверки не может превышать десять рабочих дней. В указанный срок не включается период с момента направления Региональной службой ЖСК требования представить необходимые для рассмотрения в ходе документарной проверки документы до момента представления указанных в требовании документов в Региональную службу, а также период с момента направления ЖСК информации Региональной службы о выявлении ошибок и (или) противоречий в представленных ЖСК документах либо о несоответствии сведений, содержащихся в этих документах, сведениям, содержащимся в имеющихся у Региональной службы документах и (или) полученным при осуществлении контроля за деятельностью ЖСК, и требования представить необходимые пояснения в письменной форме до момента представления указанных пояснений в Региональную службу.

Внеплановая документарная проверка проводится без согласования с органами прокуратуры.

4.8. Контрольные (надзорные) действия, совершаемые в ходе контрольных (надзорных) мероприятий, проводятся должностными лицами Региональной службы в соответствии со статьями 79 – 80 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ.

5. Результаты контрольного (надзорного) мероприятия

5.1. По окончании проведения контрольного (надзорного) мероприятия, предусматривающего взаимодействие с ЖСК, составляется акт контрольного (надзорного) мероприятия (далее – акт).

В случае если по результатам проведения такого мероприятия выявлено нарушение обязательных требований, в акте должно быть указано, какое именно обязательное требование нарушено, каким нормативным правовым актом и его структурной единицей оно установлено. В случае устранения выявленного нарушения до окончания проведения контрольного (надзорного) мероприятия, предусматривающего взаимодействие с ЖСК, в акте указывается факт его устранения. Документы, иные материалы, являющиеся доказательствами нарушения обязательных требований, должны быть приобщены к акту.

5.2. Оформление акта производится на месте проведения контрольного (надзорного) мероприятия в день окончания проведения такого мероприятия.

5.3. Акт контрольного (надзорного) мероприятия, проведение которого было согласовано органами прокуратуры, направляется в органы прокуратуры посредством единого реестра контрольных (надзорных) мероприятий непосредственно после его оформления.

5.4. Ознакомление ЖСК с результатом контрольного (надзорного) мероприятия осуществляется в соответствии со статьей 88 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ.

5.5. Возражения в отношении акта направляются ЖСК и рассматриваются Региональной службой в соответствии со статьей 89 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ.

5.6. В случае отсутствия выявленных нарушений обязательных требований при проведении контрольного (надзорного) мероприятия, сведения об этом вносятся в единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий.

5.7. В случае выявления при проведении контрольного (надзорного) мероприятия нарушений ЖСК обязательных требований, Региональная служба обязана:

5.7.1. Выдать после оформления акта ЖСК предписание об устранении выявленных нарушений с указанием разумных сроков их устранения и (или) о проведении мероприятий по предотвращению причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

5.7.2. Незамедлительно принять предусмотренные законодательством Российской Федерации меры по недопущению причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям или прекращению его причинения вплоть до обращения в суд с требованиями в защиту предусмотренных главой 11 Жилищного кодекса Российской Федерации прав и законных интересов членов ЖСК, которые своими средствами участвуют в строительстве многоквартирного дома, и о доведении до сведения граждан, организаций любым доступным способом информации о наличии угрозы причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям и способах ее предотвращения в случае, если при проведении контрольного (надзорного) мероприятия установлено, что деятельность гражданина, организации, владеющих и (или) пользующихся объектом контроля, эксплуатация (использование) ими зданий, строений, сооружений, помещений, оборудования, транспортных средств и иных подобных объектов, производимые и реализуемые ими товары, выполняемые работы, оказываемые услуги представляют непосредственную угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям или что такой вред (ущерб) причинен.

5.7.3. При выявлении в ходе контрольного (надзорного) мероприятия признаков преступления или административного правонарушения направить соответствующую информацию в государственный орган в соответствии со своей компетенцией или при наличии соответствующих полномочий принять меры по привлечению виновных лиц к установленной законом ответственности.

5.7.4. Принять меры по осуществлению контроля за устранением выявленных нарушений обязательных требований, предупреждению нарушений обязательных требований, предотвращению возможного причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, при неисполнении предписания в установленные сроки принять меры по обеспечению его исполнения вплоть до обращения в суд с требованием о принудительном исполнении предписания, если такая мера предусмотрена законодательством.

5.7.5. Рассмотреть вопрос о выдаче рекомендаций по соблюдению обязательных требований, проведении иных мероприятий, направленных на профилактику рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

6. Досудебный порядок обжалования

6.1. ЖСК, права и законные интересы которых, по их мнению, были непосредственно нарушены в рамках осуществления контроля за деятельностью ЖСК, имеют право на досудебное обжалование:

6.1.1. Решений о проведении контрольных (надзорных) мероприятий.

6.1.2. Актов, предписаний об устранении выявленных нарушений.

6.1.3. Действий (бездействия) должностных лиц Региональной службы в рамках контрольных (надзорных) мероприятий.

6.2. Жалоба подается ЖСК в Региональную службу в электронном виде с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг и (или) региональных порталов государственных и муниципальных услуг, за исключением случая, предусмотренного частью 1¹ статьи 40 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ. Жалоба должна быть подписана усиленной квалифицированной электронной подписью.

6.3. При обжаловании решений Региональной службы (за исключением решений, подписанных руководителем Региональной службы), действий (бездействия) должностных лиц Региональной службы жалоба рассматривается руководителем Региональной службы.

6.4. При обжаловании решений Региональной службы, подписанных руководителем Региональной службы, действий (бездействия) руководителя Региональной службы, жалоба рассматривается коллегиальным органом, созданным Региональной службой из числа ее должностных лиц для рассмотрения жалоб.

6.5. Жалоба на решение Региональной службы, действия (бездействие) должностных лиц Региональной службы может быть подана в течение тридцати дней со дня, когда ЖСК узнало или должно было узнать о нарушении своих прав.

6.6. Жалоба на предписание Региональной службы может быть подана в течение десяти рабочих дней с даты получения ЖСК предписания.

6.7. Жалоба подлежит рассмотрению в течение двадцати рабочих дней со дня ее регистрации.

6.8. Досудебное обжалование осуществляется в порядке, предусмотренном главой 9 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ.

Заместитель начальника
управления документационного
обеспечения Правительства
Ростовской области – начальник
отдела нормативных документов



В.В. Сечков