



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 22.11.2021 № 956

г. Ростов-на-Дону

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

В соответствии с федеральными законами от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты 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) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ростовской области согласно приложению.

2. Признать утратившим силу постановление Правительства Ростовской области от 29.06.2020 № 609 «Об утверждении Порядка организации и осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов, на территории Ростовской области».

3. 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.

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

Губернатор
Ростовской области

Постановление вносит
Региональная служба
государственного строительного
надзора Ростовской области



 В.Ю. Голубев

Приложение
к постановлению
Правительства
Ростовской области
от 22.11.2021 № 956

ПОЛОЖЕНИЕ

об осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ростовской области

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение устанавливает порядок организации и осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ростовской области (далее – контроль в области долевого строительства).

1.2. Предметом контроля в области долевого строительства является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – контролируемые лица), обязательных требований, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «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 (далее – обязательные требования).

1.3. Контроль в области долевого строительства осуществляется Региональной службой государственного строительного надзора Ростовской области (далее – Региональная служба).

1.4. Должностными лицами Региональной службы, уполномоченными на осуществление контроля в области долевого строительства (далее – должностные лица), являются:

руководитель Региональной службы;

заместитель руководителя Региональной службы;

должностные лица Региональной службы, должностным регламентом которых установлена обязанность по осуществлению контроля в области долевого строительства.

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 6 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

1.7. Объектом контроля в области долевого строительства (далее – объект контроля) является деятельность, действия (бездействие) контролируемых лиц, в рамках которой должны соблюдаться обязательные требования, в том числе предъявляемые к контролируемым лицам, осуществляющим деятельность, действие (бездействие).

1.8. Учет объектов контроля и связанных с ними контролируемых лиц 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 в области долевого строительства

2.1. При осуществлении контроля в области долевого строительства применяется система оценки и управления рисками.

2.2. Региональная служба при осуществлении контроля в области долевого строительства 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 участия в долевом строительстве 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 участия в долевом строительстве 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 участия в долевом строительстве менее трех месяцев.

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

2.4.1. Отклонение застройщика от примерного графика реализации проекта строительства, входящего в состав отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, размещаемой контролируемым лицом в единой информационной системе жилищного строительства на шесть и более месяцев.

2.4.2. Поступление в Региональную службу уведомления уполномоченного банка, предусмотренного частью 4 статьи 18² Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

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

2.4.4. 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.

2.4.5. Перенос застройщиком срока исполнения обязательств перед участниками долевого строительства, установленного договорами участия в долевом строительстве, на три и более месяца.

2.5. Ключевым показателем контроля в области долевого строительства 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 в области долевого строительства 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 контролируемых лиц, в отношении которых проведены профилактические мероприятия, единиц.

2.6.5. Доля контролируемых лиц, в отношении которых проведены профилактические мероприятия, процентов.

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

2.6.7. Доля контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных без взаимодействия с контролируемыми лицами, 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 в области долевого строительства (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 контролируемому лицу предостережение и предлагает принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований.

Контролируемое лицо 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 контролируемого лица;
- идентификационный номер налогоплательщика – контролируемого лица;
- дата и номер объявленного предостережения;
- обоснование позиции в отношении указанных в предостережении действий (бездействия) контролируемого лица, которые приводят или могут привести к нарушению обязательных требований.

Возражения подаются контролируемым лицом 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 контролируемому лицу ответ.

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

- профилактики рисков нарушения обязательных требований;
- соблюдения обязательных требований;
- порядка осуществления контроля в области долевого строительства;
- 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 контролируемым лицам и их представителям не предоставляется.

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

В случае поступления пяти и более однотипных обращений контролируемых лиц 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 контролируемого лица либо путем использования видео-конференц-связи.

В ходе профилактического визита может осуществляться консультирование контролирующего лица.

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

Обязательные профилактические визиты проводятся в отношении контролируемых лиц, относящихся к категории высокого риска, а также приступающих к осуществлению деятельности по привлечению денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не позднее одного года с момента начала такой деятельности.

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

Контролируемое лицо 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 контролируемого лица.

4. Осуществление контроля в области долевого строительства

4.1. При осуществлении контроля в области долевого строительства плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся.

4.2. При осуществлении контроля в области долевого строительства проводятся следующие виды внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий:

4.2.1. При взаимодействии с контролируемым лицом – документарная проверка.

4.2.2. Без взаимодействия с контролируемым лицом – 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 в области долевого строительства 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 контролируемым лицом, 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 контролируемого лица, 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 контролируемого лица, 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 контролируемого лица контроля в области долевого строительства.

Срок проведения документарной проверки не может превышать десять рабочих дней. В указанный срок не включается период с момента направления Региональной службой контролируемому лицу 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 контролируемому лицу информации Региональной службы о выявлении ошибок и (или) противоречий в представленных контролируемым лицом документах либо о несоответствии сведений, содержащихся в этих документах, сведениям, содержащимся в имеющихся у Региональной службы документах и (или) полученным при осуществлении контроля в области долевого строительства, 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 контролируемым лицом, 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 контролируемым лицом, 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 контролируемого лица 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 контролируемым лицом 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 контролируемым лицом обязательных требований, Региональная служба обязана:

5.7.1. Выдать после оформления акта контролируемому лицу 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, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости 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. Контролируемые лица, права и законные интересы которых, по их мнению, были непосредственно нарушены в рамках осуществления контроля в области долевого строительства, 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 контролируемым лицом 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 контролируемое лицо 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 контролируемым лицом 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