



# ПРАВИТЕЛЬСТВО САХАЛИНСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 09 августа 2016 г. № 397

г. Южно-Сахалинск

### **Об утверждении Порядка осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Сахалинской области**

На основании пункта 3 статьи 2, части 1 статьи 5 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», частей 2, 5 - 17 статьи 23 Федерального закона 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 Сахалинской области **постановляет**:

1. Утвердить Порядок осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Сахалинской области (прилагается).

2. Утвердить Перечень должностных лиц министерства строительства Сахалинской области, уполномоченных осуществлять государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (прилагается).

3. Опубликовать настоящее постановление в газете «Губернские ведомости» и разместить на официальном сайте Губернатора и Правительства Сахалинской области ([www.admsakhalin.ru](http://www.admsakhalin.ru)), на «Официальном интернет-портале правовой информации» ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)).

Председатель Правительства  
Сахалинской области



В.Г.Щербина

## УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства  
Сахалинской области

от 09 августа 2016 г. № 397

### ПОРЯДОК

#### **осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Сахалинской области**

#### **1. Общие положения**

1.1. Порядок осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Сахалинской области (далее - Порядок) разработан с целью установления порядка деятельности, требований к организации и осуществлению уполномоченным органом государственного контроля (надзора) в области долевого строительства на территории Сахалинской области, определения перечня должностных лиц указанного органа и их полномочий.

1.2. Государственный контроль (надзор) в области долевого строительства на территории Сахалинской области (далее - контроль (надзор) в области долевого строительства) осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти Сахалинской области - министерством строительства Сахалинской области (далее - Министерство).

1.3. Задачами контроля (надзора) в области долевого строительства являются предупреждение, выявление и пресечение нарушений 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» (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ) и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами (далее - обязательные требования).

1.4. Контроль (надзор) в области долевого строительства осуществляется посредством:

а) организации и проведения мероприятий по контролю, при проведении которых не требуется взаимодействие должностных лиц Министерства и лиц, деятельность которых связана с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, и на указанных лиц не возлагаются обязанности по предоставлению информации и исполнению требований Министерства;

б) организации и проведения проверок выполнения обязательных требований лицами, деятельность которых связана с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

в) принятия мер воздействия для пресечения и (или) устранения выявленных нарушений (направление предписания об устранении нарушений законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, производство по делам об административных правонарушениях) и иных мер воздействия, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

г) обращения 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, с заявлением о ликвидации лица, привлекающего денежные

средства граждан для строительства, в случаях, предусмотренных федеральными законами;

д) рассмотрения жалоб граждан и юридических лиц, связанных с нарушениями Федерального закона № 214-ФЗ;

е) систематического наблюдения за исполнением обязательных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных требований при осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

1.5. Контроль (надзор) в области долевого строительства осуществляется Министерством в отношении деятельности лица, связанной с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, осуществляемой им до даты окончания последнего квартала, в течение которого действовал хотя бы 1 договор участия в долевом строительстве, заключенный этим лицом с участником долевого строительства, или если у него имелись неисполненные обязательства по договору с участником долевого строительства, и завершается проверкой соответствующей ежеквартальной отчетности застройщика.

Все документы, составленные либо полученные при осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства, подлежат включению в дело, формируемое Министерством.

1.6. В случае выявления при проведении проверки нарушений действующего законодательства, по которым принятие мер реагирования не входит в компетенцию Министерства, должностное лицо Министерства, выявившее указанные нарушения, направляет материалы проверки в правоохранительные и иные органы в соответствии с их компетенцией.

**2. Полномочия должностных лиц Министерства,  
имеющих право на осуществление контроля (надзора)  
в области долевого строительства**

2.1. Уполномоченные должностные лица Министерства в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, вправе:

1) запрашивать и получать на основании мотивированных письменных запросов сведения и документы, необходимые для проверки соблюдения обязательных требований;

2) проводить мероприятия по контролю, в том числе плановые и внеплановые документарные и (или) выездные проверки;

3) беспрепятственно по предъявлении служебного удостоверения и копии приказа Министерства о назначении проверки входить в здания и другие служебные помещения организации, в отношении которой проводится выездная проверка, пользоваться необходимыми для проверки техническими средствами;

4) получать копии документов, заверенные подписью руководителя организации, и в случаях, предусмотренных законодательством, подписью главного бухгалтера или лиц, их замещающих, и оттиском печати субъекта проверки;

5) осуществлять копирование документов для приобщения к материалам проверки, проводить их исследования, а также испытания, расследования, экспертизы и другие мероприятия по контролю;

6) получать доступ к автоматизированным информационным системам субъекта проверки, в отношении которого проводится выездная проверка, в режиме просмотра и выборки необходимой информации;

7) выдавать предписания об устранении выявленных нарушений обязательных требований, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований и устанавливая сроки устранения таких нарушений;

8) составлять протоколы об административных правонарушениях, связанных с нарушениями обязательных требований, рассматривать дела об указанных правонарушениях и принимать меры по их предотвращению;

9) осуществлять иные полномочия, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ.

2.2. Уполномоченные должностные лица Министерства при проведении проверки обязаны:

1) своевременно и в полной мере исполнять предоставленные в соответствии с законодательством Российской Федерации полномочия по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений обязательных требований;

2) соблюдать законодательство Российской Федерации, права и законные интересы лиц, проверка которых проводится;

3) проводить проверку на основании приказа Министерства в соответствии с ее назначением;

4) проводить проверку только во время исполнения служебных обязанностей, выездную проверку - только при предъявлении служебных удостоверений, копии приказа Министерства, копии документа о согласовании проведения проверки (если оно требуется);

5) не препятствовать руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю лица, проверка которого проводится, присутствовать при проведении проверки и давать разъяснения по вопросам, относящимся к предмету проверки;

6) предоставлять руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю лица, проверка которого проводится, присутствующим при проведении проверки, информацию и документы, относящиеся к предмету проверки;

7) знакомить руководителя, иное должностное лицо или уполномоченного представителя лица, проверка которого проводится, с результатами проверки;

8) учитывать при определении мер, принимаемых по фактам выявленных нарушений, соответствие указанных мер тяжести нарушений, их потенциальной опасности для охраняемых законом интересов граждан, юридических лиц, государства, а также не допускать необоснованное ограничение прав и законных интересов лиц, в отношении которых проведена проверка;

9) доказывать обоснованность своих действий (решений) при их обжаловании лицами, проверка которых проводится (проводилась), в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

10) соблюдать сроки проведения проверки, установленные статьей 13 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее - Федеральный закон № 294-ФЗ);

11) не требовать от лица, в отношении которого проводится проверка, документы и иные сведения, представление которых не предусмотрено законодательством Российской Федерации;

12) перед началом проведения выездной проверки по просьбе руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя лица, в отношении которого назначена проверка, ознакомить их с положениями административного регламента, в соответствии с которым проводится проверка;

13) осуществлять запись о проведенной проверке в журнале учета проверок.

2.3. В случае выявления при проведении проверки нарушений обязательных требований уполномоченные должностные лица Министерства обязаны принять предусмотренные законодательством Российской Федерации меры воздействия для пресечения и (или) устранения выявленных нарушений:



- выдать предписание об устранении выявленных нарушений с указанием сроков их устранения;

- принять меры по контролю за устранением выявленных нарушений, их предупреждению, предотвращению возможного причинения вреда охраняемым законом интересам граждан, юридических лиц, государства;

- принять меры, необходимые для привлечения виновных лиц к ответственности, установленной Федеральным законом № 214-ФЗ и законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

2.4. Уполномоченные должностные лица Министерства при осуществлении полномочий по контролю (надзору) в области долевого строительства соблюдают ограничения и выполняют обязанности, установленные статьями 15 - 18 Федерального закона № 294-ФЗ, а также несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации за неисполнение или ненадлежащее исполнение возложенных на них полномочий.

### **3. Порядок организации и проведения мероприятий по контролю соблюдения обязательных требований**

3.1. К отношениям, связанным с осуществлением Министерством контроля (надзора) в области долевого строительства, организацией и проведением проверок юридических лиц, применяются положения Федерального закона № 294-ФЗ с учетом особенностей, установленных статьей 23 Федерального закона № 214-ФЗ.

3.2. Положения Федерального закона № 294-ФЗ, устанавливающие порядок организации и проведения проверок, не применяются к мероприятиям по контролю, при проведении которых не требуется взаимодействие Министерства и лиц, деятельность которых связана с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов

недвижимости, и на указанных лиц не возлагаются обязанности по предоставлению информации и исполнению требований Министерства, в том числе:

- получение и анализ ежеквартальной отчетности застройщиков;
- получение и анализ проектной декларации, изменений в проектную декларацию застройщика;
- получение и анализ обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти (должностных лиц органа государственного надзора), органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах нарушения законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- анализ соблюдения установленного срока исполнения предписания об устранении нарушений обязательных требований, выданного Министерством.

3.3. В целях осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства Министерство в пределах установленных полномочий организует и проводит плановые и внеплановые документарные и выездные проверки в соответствии со статьями 9 - 12 Федерального закона № 294-ФЗ, частями 8 - 13 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ.

3.4. Основанием для проведения Министерством плановой проверки является истечение одного года с даты выдачи лицу, привлекающему денежные средства граждан для строительства, разрешения на строительство либо с даты окончания проведения последней плановой проверки такого лица на территории Сахалинской области.

3.5. Основанием для проведения внеплановой проверки является:

- 1) неисполнение в установленный срок лицом, привлекающим денежные средства граждан для строительства, выданного Министерством предписания об устранении нарушения требований Федерального закона

№ 214-ФЗ, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа исполнительной власти, осуществляющего государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - уполномоченный орган);

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 Министерство обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации, информационно-телекоммуникационной сети Интернет о фактах нарушений требований Федерального закона № 214-ФЗ, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов уполномоченного органа, актов органов местного самоуправления;

4) приказ Министерства о проведении внеплановой проверки, изданный в соответствии с поручением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации либо высшего исполнительного органа государственной власти Сахалинской области в случае выявления нарушений обязательных требований Федерального закона № 214-ФЗ и принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов

Российской Федерации;

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

3.6. Проверка соблюдения обязательных требований включает в себя следующие действия:

- формирование ежегодного плана проведения плановых проверок;
- организация проверок;
- проведение плановых и (или) внеплановых документарных и (или) выездных проверок;
- оформление результатов проверок;
- составление и направление предписаний об устранении нарушений законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, контроль за исполнением выданных предписаний.

3.7. Объектом проверки является деятельность, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Сахалинской области.

3.8. Предметом проверок (мероприятий по контролю) 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, в том числе обязательных требований:

- к наличию и соответствию проектной декларации требованиям законодательства об участии в долевом строительстве, проектной и разрешительной документации, экспертному заключению;
- к порядку размещения и (или) представления проектной декларации, внесения изменений в проектную декларацию;

- к основаниям привлечения денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства), связанного с возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости;

- к договорам участия в долевом строительстве (соответствию заключенных с участниками долевого строительства договоров требованиям Федерального закона № 214-ФЗ);

- к соблюдению порядка передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства;

- к ежеквартальной отчетности застройщика, представляемой в Министерство (срокам представления ежеквартальной отчетности застройщика, составу и достоверности сведений, представляемых в составе отчетности);

- к порядку учета и отражения на счетах бухгалтерского учета привлеченных денежных средств, в том числе наличию аналитического учета активов и обязательств, обеспечивающего получение необходимой информации у застройщика по каждому участнику долевого строительства и договорам долевого строительства, связанным с привлечением денежных средств (включая жилищные сертификаты) участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, по активам застройщика, считающимся находящимися в залоге, по обязательствам застройщика перед участниками долевого строительства и обязательствам участников долевого строительства перед застройщиком по внесению платежей в предусмотренный договором период, об оплате жилых помещений после завершения и признании выручки от продажи;

- к целевому использованию застройщиком привлеченных денежных средств участников долевого строительства;

- к соблюдению застройщиком нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности (норматива обеспеченности обязательств, норматива целевого использования средств, норматива безубыточности);

- других обязательных требований.

3.9. Содержание, сроки и последовательность выполнения административных процедур при осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства устанавливаются административным регламентом.

3.10. Решения и действия (бездействие) уполномоченных должностных лиц Министерства при проведении мероприятий по контролю могут быть обжалованы в административном и (или) судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### **4. Порядок раскрытия информации о результатах проводимых проверок соблюдения обязательных требований, об эффективности государственного контроля (надзора) в области долевого строительства**

Министерство размещает на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет следующую информацию о своей деятельности:

а) ежегодный план проведения плановых проверок (информация размещается в срок до 31 декабря года, предшествующего году проведения проверок);

б) сведения о результатах плановых и внеплановых проверок с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных (ежеквартально);

в) ежегодные доклады об осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства и эффективности такого контроля (надзора) (первый

квартал года, следующего за отчетным периодом);

г) тексты рекомендаций и информацию, способствующие выполнению обязательных требований (по мере необходимости).

## **5. Порядок взаимодействия Министерства с органами государственной власти и местного самоуправления при осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства**

5.1. При реализации полномочий по осуществлению контроля (надзора) в области долевого строительства Министерство взаимодействует с органами государственной власти и местного самоуправления, организациями и гражданами по вопросам, связанным с защитой прав и законных интересов участников долевого строительства.

5.2. Задачами взаимодействия Министерства с органами государственной власти и местного самоуправления являются:

- укрепление законности и правопорядка;
- защита прав и законных интересов участников долевого строительства;
- соблюдение гарантий защиты прав субъектов предпринимательской деятельности при осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства;
- повышение эффективности контроля (надзора) в области долевого строительства.

5.3. Взаимодействие Министерства с органами государственной власти и местного самоуправления осуществляется в следующих формах, не противоречащих законодательству, в том числе:

1) информирование о нормативных правовых актах и методических документах по вопросам регулирования отдельных отношений в сфере долевого строительства, направленных на защиту прав и законных интересов участников долевого строительства, контроля (надзора) в области долевого

строительства;

2) информирование о лицах, нарушающих требования законодательства Российской Федерации в области долевого строительства;

3) информирование о результатах проводимых проверок, направленных на защиту прав и законных интересов участников долевого строительства, состоянии соблюдения обязательных требований;

4) подготовка предложений о совершенствовании законодательства, регулирующего отношения в сфере долевого строительства, направленных на защиту прав и законных интересов участников долевого строительства;

5) создание совместных координационных и совещательных органов с привлечением к их работе экспертов, экспертных организаций, в том числе для разработки документов по вопросам организации и осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства, мероприятий, направленных на защиту прав и законных интересов участников долевого строительства, повышения квалификации специалистов;

6) проведение совместных информационно-консультационных мероприятий, посвященных соблюдению обязательных требований и порядку участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, для граждан и организаций;

7) обмен информацией.

5.4. При осуществлении своих полномочий Министерство в рамках взаимодействия:

а) получает от федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление функций по формированию официальной статистической информации, документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства;



б) получает от федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведение государственного кадастра недвижимости, а также от органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

в) получает от органов местного самоуправления документы и информацию, необходимые для осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе документы, связанные со строительством многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости);

г) уведомляет органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о вступлении в силу решения суда о ликвидации лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства, или приостановлении осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, в течение пяти рабочих дней с даты вступления в силу соответствующего решения.

5.5. Принципами взаимодействия Министерства и органов государственной власти, местного самоуправления являются:

- соблюдение прав и законных интересов субъектов предпринимательской деятельности и граждан;

- проведение проверок в строгом соответствии с компетенцией Министерства, органов государственной власти и местного самоуправления;

- независимость и самостоятельность должностных лиц Министерства, органов государственной власти и местного самоуправления при реализации их полномочий.

5.6. Министерство осуществляет взаимодействие с объединениями юридических лиц независимо от организационно-правовой формы, индивидуальными предпринимателями, гражданами путем участия в совместных совещаниях, работе «круглых столов», конференциях с целью защиты прав и законных интересов участников долевого строительства, обмена информацией, выработки единого подхода к правоприменительной практике в сфере долевого строительства.

---

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства  
Сахалинской области

от 09 августа 2016 г. № 397

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**должностных лиц министерства строительства  
Сахалинской области, уполномоченных осуществлять  
государственный контроль (надзор) в области  
долевого строительства многоквартирных домов  
и (или) иных объектов недвижимости**

Министр

Первый заместитель министра

Начальник отдела правового и кадрового обеспечения

Референт отдела правового и кадрового обеспечения

---