



ПРАВИТЕЛЬСТВО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

26.12.2018

№ 980-ПП

г. Екатеринбург

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

В соответствии со статьей 23 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», пунктом 3 статьи 2 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» Правительство Свердловской области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение о порядке организации и осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Свердловской области (прилагается).

2. Установить, что реализация полномочий, предусмотренных Положением о порядке организации и осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Свердловской области, утвержденным настоящим постановлением, осуществляется Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области в пределах установленного Правительством Свердловской области предельного лимита штатной численности и бюджетных ассигнований, предусмотренных Департаменту государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области в областном бюджете на руководство и управление в сфере установленных функций.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Директора Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области А.П. Россолова.

4. Настоящее постановление опубликовать в «Областной газете».

Губернатор
Свердловской области



Е.В. Куйвашев

УТВЕРЖДЕНО

постановлением Правительства
Свердловской области

от 26.12.2018 № 980-ПП

«О государственном контроле
(надзоре) в области долевого
строительства многоквартирных
домов и (или) иных объектов
недвижимости на территории
Свердловской области»

ПОЛОЖЕНИЕ

**о порядке организации и осуществления государственного контроля (надзора)
в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных
объектов недвижимости на территории Свердловской области**

Глава 1. Общие положения

1. Настоящее положение устанавливает порядок осуществления Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (далее – Департамент) государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Свердловской области (далее – государственный контроль (надзор) в области долевого строительства).

2. Задачами государственного контроля (надзора) в области долевого строительства являются предупреждение, выявление и пресечение допущенных лицами, указанными в статье 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – застройщики), нарушений законодательства о долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

3. Государственный контроль (надзор) в области долевого строительства за жилищно-строительными кооперативами, которые осуществляют строительство на земельных участках, предоставленных им в безвозмездное срочное пользование из муниципальной собственности или государственной собственности, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», или созданы в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», осуществляется в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность указанных кооперативов, с учетом требований настоящего положения.

4. При осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства применяется риск-ориентированный подход.

В целях применения риск-ориентированного подхода при организации государственного контроля (надзора) в области долевого строительства деятельность застройщика по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – деятельность застройщика) подлежит отнесению к определенной категории риска в соответствии с Правилами отнесения деятельности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей и (или) используемых ими производственных объектов к определенной категории риска или определенному классу (категории) опасности, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 17.08.2016 № 806 «О применении риск-ориентированного подхода при организации отдельных видов государственного контроля (надзора) и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» (далее – постановление Правительства Российской Федерации от 17.08.2016 № 806).

Деятельность застройщика относится к высокой, средней или низкой категории риска в зависимости от тяжести потенциальных негативных последствий возможного нарушения прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства и установленного порядка осуществления предпринимательской деятельности.

Глава 2. Критерии отнесения деятельности застройщика к определенной категории риска при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства

5. Деятельность застройщика относится к высокой категории риска, если застройщик на дату составления плана проведения плановых проверок на очередной календарный год соответствует хотя бы одному из следующих критериев:

1) наличие заявления в арбитражном суде о признании застройщика несостоятельным (банкротом);

2) привлечение застройщика к административной ответственности за совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 4 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях;

3) выдача заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ) до 1 июля 2017 года;

4) изменение срока завершения строительства объекта капитального строительства, строящегося с привлечением денежных средств участников строительства, указанного в разрешении на строительство объекта капитального строительства;

5) нарушение застройщиком положений Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, влекущих обязанность направления уведомления, предусмотренного частью 2⁶ статьи 3 указанного федерального закона, а также нарушение положений статей 3¹ и 18 указанного федерального закона.

При отнесении деятельности застройщика к высокой категории риска плановые проверки проводятся с периодичностью один раз в год.

6. Деятельность застройщика относится к средней категории риска, если застройщик на дату составления плана проведения плановых проверок на очередной календарный год соответствует хотя бы одному из следующих критериев:

1) привлечение застройщика к административной ответственности за совершение административного правонарушения, предусмотренного частями 1–3 статьи 14.28, частью 4 статьи 19.5, частью 1 статьи 19.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях;

2) выдача заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ в период с 1 июля 2017 года по 1 июля 2018 года.

При отнесении деятельности застройщика к средней категории риска плановые проверки проводятся с периодичностью один раз в два года.

7. Деятельность застройщика относится к низкой категории риска, если на дату составления плана проведения плановых проверок на очередной календарный год по отношению к застройщику отсутствуют критерии, относящиеся к категориям высокого и среднего риска.

При отнесении деятельности застройщика к низкой категории риска плановые проверки не проводятся.

8. Присвоение категории риска деятельности застройщика осуществляется приказом Департамента.

9. На официальном сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – сеть Интернет) размещается и поддерживается в актуальном состоянии информация о застройщиках и категориях риска, к которым отнесена их деятельность:

1) полное наименование застройщика;

2) основной государственный регистрационный номер;

3) индивидуальный номер налогоплательщика;

4) место нахождения застройщика;

5) указание на категорию риска, дата принятия приказа Департамента об отнесении деятельности застройщика к категории риска.

10. Изменение присвоенной деятельности застройщика категории риска осуществляется в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 17.08.2016 № 806.

Глава 3. Мероприятия по организации и осуществлению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства

11. Департамент при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства:

1) осуществляет контроль за целевым использованием застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ;

2) осуществляет контроль за соблюдением застройщиком: установленных частью 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ требований к застройщику;

установленных статьей 3¹ Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ требований к раскрытию и размещению им информации;

примерных графиков реализации проектов строительства; установленных частью 5 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ требований к ведению учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства;

3) выдает заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, либо мотивированный отказ в выдаче такого заключения;

4) осуществляет контроль за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

5) осуществляет контроль за соблюдением требований Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, в том числе запрашивает у Центрального банка Российской Федерации информацию о соответствии банка, с которым застройщиком заключен договор поручительства, или страховой организации, с которой застройщиком заключен договор страхования, требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, а также рассматривает жалобы граждан и юридических лиц, связанные с нарушениями Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ;

6) вправе обращаться в суд с заявлениями в защиту прав и законных интересов участников долевого строительства;

7) направляет в правоохранительные органы материалы, связанные с выявлением фактов нарушения обязательных требований, имеющих признаки уголовно наказуемых деяний, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел;

8) осуществляет иные полномочия, предусмотренные Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ.

12. К отношениям, связанным с осуществлением государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, организацией и проведением проверок юридических лиц, применяются положения Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора)

и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ) с учетом особенностей, установленных настоящим положением.

13. Основанием для проведения Департаментом плановой проверки является истечение одного года с даты выдачи застройщику разрешения на строительство либо с даты окончания проведения последней плановой проверки застройщика.

14. Основанием для проведения внеплановой проверки является:

1) истечение срока исполнения застройщиком выданного Департаментом предписания об устранении нарушения требований Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 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 органа, если до истечения такого срока застройщиком 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 Департамент обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области (далее – органы местного самоуправления), Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства (далее – Фонд), из средств массовой информации, сети Интернет о фактах нарушений требований Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федерального органа исполнительной власти, осуществляющего государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, актов органов местного самоуправления;

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

5) приказ Департамента о проведении внеплановой проверки, изданный в соответствии с поручением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации либо Правительства Свердловской области в случае выявления нарушений обязательных требований Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ и принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

Внеплановая выездная проверка по данному основанию может быть проведена Департаментом незамедлительно с извещением органа прокуратуры в порядке, установленном частью 12 статьи 10 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ. Предварительное уведомление застройщика о проведении внеплановой выездной проверки не допускается;

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

7) поступление в Департамент уведомления уполномоченного банка, предусмотренного частью 4 статьи 18² Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ.

15. Департамент направляет застройщикам предписания об устранении нарушений требований Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, а также иных требований по вопросам привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, установленных нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти, осуществляющего государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, и устанавливает сроки устранения этих нарушений, в том числе в случае поступления уведомления от Фонда в соответствии с пунктами 1 и 2 части 5² статьи 11 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

16. Департамент принимает меры, необходимые для привлечения застройщиков (их должностных лиц) к ответственности, установленной Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ и законодательством Российской Федерации.

17. Застройщик, которому направлено предписание Департамента, в течение трех месяцев со дня направления указанного предписания вправе обратиться о признании указанного предписания незаконным. Обращение в арбитражный суд с заявлением о признании указанного предписания незаконным не приостанавливает его исполнение.

18. Департамент вправе обратиться 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:

1) более чем на тридцать дней задержано представление отчетности, предусмотренной Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ;

2) застройщиком не соблюдаются нормы финансовой устойчивости его деятельности, установленные Правительством Российской Федерации;

3) застройщик не удовлетворяет требования участников долевого строительства по денежным обязательствам, предусмотренным частью 1 статьи 12¹ Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, 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 100 тыс. рублей;

4) застройщиком не исполнялись требования Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 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 раз применялись предусмотренные Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ меры воздействия;

5) в проектной декларации, представленной в Департамент, застройщиком продекларированы заведомо недостоверные сведения о соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ;

6) по истечении трех месяцев со дня выдачи Департаментом предписания об устранении нарушения требований, указанных в части 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, застройщиком не устранено нарушение таких требований.

19. Департамент вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о ликвидации застройщика в случае неоднократного или грубого нарушения им требований Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ или принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов, а также в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

20. В случаях, предусмотренных в пунктах 18 и 19 настоящего положения, Департамент в течение пяти рабочих дней с даты вступления в силу решения арбитражного суда о ликвидации лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, или приостановлении осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязан уведомить федеральный орган исполнительной власти и его территориальные органы, осуществляющие государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – орган регистрации прав), о вступлении в силу соответствующего решения суда.

21. Департамент размещает на своем официальном сайте в сети Интернет информацию о проведенных проверках деятельности застройщика, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации, а также сведения о вступивших в законную силу постановлениях Департамента о привлечении застройщика, его должностных лиц к административной ответственности за нарушение требований Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ.

Глава 4. Права и обязанности должностных лиц Департамента при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства

22. При осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства должностные лица Департамента:

1) получают от застройщика информацию о физическом лице, которое прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале участие более пяти процентов) корпоративным юридическим лицом – застройщиком;

2) получают от застройщика информацию о лицах, осуществляющих работы, поставки товаров и (или) предоставляющих услуги по проведению инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства, с указанием полного наименования юридического лица или фамилии, имени, отчества (если имеется) индивидуального предпринимателя, адреса (места нахождения), а также о видах таких товаров, работ, услуг и информацию о наличии у этих лиц соответствующих допусков (лицензий) к осуществлению указанных видов работ, поставок товаров и предоставлению услуг, если законодательством Российской Федерации предусмотрено требование о наличии указанных допусков (лицензий), в порядке и сроки, установленные федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

3) вправе получать от федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации о социальных, экономических, демографических, экологических и других общественных процессах в Российской Федерации, документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

4) вправе получать в порядке межведомственного информационного взаимодействия от федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по контролю и надзору за соблюдением законодательства о налогах и сборах, выписку из единого государственного реестра юридических лиц (сведения, содержащиеся в ней), документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за соблюдением застройщиком требований, установленных пунктом 7 части 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ;

5) вправе получать в порядке межведомственного информационного взаимодействия от федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере внутренних дел, документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за соблюдением

застройщиком требований, установленных пунктом 8 части 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ;

б) вправе получать от органа регистрации прав документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

7) вправе получать от лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в определенный в статье 11 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ срок сведения и (или) документы, необходимые для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, перечень которых устанавливается Департаментом;

8) вправе получать от органов местного самоуправления документы и информацию, необходимые для осуществления государственного 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);

9) ежеквартально получают от застройщика отчетность 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 промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

23. Должностные лица и специалисты Департамента при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Свердловской области.

24. Порядок досудебного (внесудебного) обжалования решений и действий (бездействия) Департамента, а также его должностных лиц при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости устанавливается административным регламентом исполнения Департаментом соответствующей государственной функции.