



ПРАВИТЕЛЬСТВО ЕВРЕЙСКОЙ АВТОНОМНОЙ ОБЛАСТИ  
**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

27.12.2018

№ 519-пг

г. Биробиджан

Об утверждении порядка организации и осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Еврейской автономной области

В соответствии с пунктом 3 статьи 2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», в целях организации и осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Еврейской автономной области правительство Еврейской автономной области

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемые:

- порядок организации и осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Еврейской автономной области;
- перечень должностных лиц управления государственного строительного надзора и экспертизы Еврейской автономной области, уполномоченных на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Еврейской автономной области.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Первый заместитель председателя  
правительства области



М.Г. Сироткин



**Порядок**  
организации и осуществления государственного контроля (надзора) в  
области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных  
объектов недвижимости на территории Еврейской автономной области

1. Настоящий Порядок организации и осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Еврейской автономной области (далее – Порядок) устанавливает правила организации и осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с 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 – Закон № 214-ФЗ), Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Закон № 294-ФЗ) на территории Еврейской автономной области.

2. Государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Еврейской автономной области (далее – государственный контроль) осуществляется управлением государственного строительного надзора и экспертизы Еврейской автономной области (далее – управление ГСНЭ ЕАО).

3. Понятия, используемые в настоящем Порядке, применяются в значениях, определенных Законом № 214-ФЗ, Законом № 294-ФЗ.

4. Предметом государственного контроля является контроль за соблюдением юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями обязательных требований законодательства о долевом строительстве, в том числе:

- контроль использования застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с Законом № 214-ФЗ;

- контроль соблюдения примерных графиков реализации проектов строительства;

- контроль установленных частью 1.2 статьи 18 Закона № 214-ФЗ требований к ведению учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, в случае, если разрешение на строительство

многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости получено до 1 июля 2018 года.

5. Государственный контроль осуществляется посредством:

- организации и проведения проверок выполнения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, обязательных требований, установленных законодательством о долевом строительстве;

- проведения мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований;

- мероприятий по контролю, осуществляемых без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями;

- принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений;

- систематическому наблюдению за исполнением обязательных требований, анализу и прогнозированию состояния исполнения обязательных требований при осуществлении деятельности юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями.

6. В целях предупреждения нарушений застройщиком или иным лицом, привлекающим денежные средства граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязательных требований, устранения причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований, управление ГСНЭ ЕАО осуществляет мероприятия по профилактике нарушений обязательных требований в соответствии с ежегодно утверждаемыми программами профилактики нарушений.

7. При проведении плановой проверки должностные лица управления ГСНЭ ЕАО используют проверочные листы (списки контрольных вопросов), которые разрабатываются и утверждаются управлением ГСНЭ ЕАО в соответствии с общими требованиями, определяемыми Правительством Российской Федерации, и включают в себя перечни вопросов, ответы на которые однозначно свидетельствуют о соблюдении или несоблюдении застройщиком или иным лицом, привлекающим денежные средства граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязательных требований, составляющих предмет проверки.

Перечень вопросов, включенных в проверочные листы (списки контрольных вопросов), может содержать вопросы, затрагивающие все предъявляемые к юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю обязательные требования, либо ограничить предмет плановой проверки только частью обязательных требований, соблюдение которых является наиболее значимыми с точки зрения недопущения возникновения угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории культуры) народов Российской Федерации, музейным предметам и музейным коллекциям, включенным в состав Музейного фонда Российской Федерации,

особо ценным, в том числе уникальным, документам Архивного Фонда Российской Федерации, документам, имеющим особое историческое, научное, культурное значение и входящим в состав национального библиотечного фонда, безопасности государства, а также угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

8. Сроки и последовательность административных процедур (действий) при осуществлении государственного контроля устанавливается административным регламентом, утверждаемым приказом управления ГСНЭ ЕАО.

9. Уполномоченные должностные лица управления ГСНЭ Еврейской автономной области (далее - уполномоченные должностные лица), обязаны при проведении проверок соблюдать ограничения и выполнять обязанности, установленные статьями 15 - 18 Закона № 294-ФЗ.

10. Застройщик или иное лицо, привлекающее денежные средства граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, вправе обжаловать действия уполномоченных должностных лиц в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11. Уполномоченные должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12. Информация об организации и результатах проведенных проверок размещается на странице управления ГСНЭ ЕАО в разделе «Осуществление контрольно-надзорной деятельности» на Официальном интернет-портале органов государственной власти Еврейской автономной области.

13. Государственный контроль осуществляется с применением риск-ориентированного подхода при организации данного контроля и деятельность юридических лиц в установленной сфере подлежит отнесению к 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», на основании критериев отнесения деятельности юридических лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, к определенной категории риска, установленных в приложении к настоящему Порядку.

14. Решение об отнесении деятельности юридических лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, к категории риска принимается управлением ГСНЭ ЕАО.

Проведение плановых проверок в отношении юридических лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, осуществляется со следующей периодичностью:

- для категории значительного риска – один раз в год;

- для категории среднего риска – не чаще чем один раз в два года;
- для категории низкого риска – плановые проверки не проводятся;

15. Отнесение деятельности, осуществляемой юридическими лицами, привлекающих денежные средства участников долевого строительства к категориям риска и пересмотр решения о ее отнесении к одной из категорий риска осуществляется решением начальника управления ГСНЭ ЕАО на основании служебной записки начальника финансово-экономического отдела управления ГСНЭ ЕАО, в должностные обязанности которого входит осуществление функций по реализации указанных полномочий, содержащую предложение по отнесению деятельности, осуществляемой конкретным юридическим лицом, привлекающим денежные средства участников долевого строительства, к определенной категории риска.

16. При отсутствии решения об отнесении деятельности юридических лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, к определенной категории риска их деятельность считается отнесенной к категории низкого риска.

17. Управление ГСНЭ ЕАО формирует перечни юридических лиц, деятельность которых отнесена к категории риска (далее – перечни юридических лиц).

Перечни юридических лиц размещаются начальником финансово-экономического отдела управления ГСНЭ ЕАО на странице управления ГСНЭ ЕАО в разделе «Осуществление контрольно-надзорной деятельности» на Официальном интернет-портале органов государственной власти Еврейской автономной области.

Приложение  
к Порядку организации и  
осуществления государственного  
контроля (надзора) в области  
долевого строительства  
многоквартирных домов и (или)  
иных объектов недвижимости на  
территории Еврейской  
автономной области

Критерии  
отнесения деятельности юридических лиц,  
привлекающих денежные средства участников долевого строительства к  
определенной категории риска при осуществлении государственного  
контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных  
домов и (или) иных объектов недвижимости на территории  
Еврейской автономной области

В соответствии с критериями тяжести потенциальных негативных последствий возможного несоблюдения юридическими лицами требований, предусмотренных федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, и вероятности несоблюдения ими обязательных требований деятельность юридических лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, относится к следующим категориям риска:

Критерии риска (достаточно наличия хотя бы одного из приведенных критериев)	Категория риска*
1. На дату принятия решения о присвоении категории риска юридическое лицо и (или) его должностные лица считаются неоднократно (2 и более раз по вступившим в законную силу постановлениям или судебным решениям) подвергнутыми административному наказанию по частям 1, 4 статьи 14.28, части 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. 2. Наличие на дату принятия решения о присвоении категории риска факта нарушения срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве более чем на 9 месяцев. 3. Непредставление ежеквартальной отчетности застройщика, начиная с момента, когда у юридического лица возникла обязанность по предоставлению такой отчетности, в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 27 октября 2005 года № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства». 4. Неисполнение юридическим лицом трех и более предостережений о недопустимости нарушения обязательных	значительный риск

<p>требований.</p> <p>1. На дату принятия решения о присвоении категории риска юридическое лицо и (или) его должностные лица считаются неоднократно (2 и более раза по вступившим в законную силу постановлениям или судебным решениям) подвергнутыми административным наказаниям предусмотренным частями 2, 3 статьи 14.28, статьёй 13.19.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.</p> <p>2. Наличие на дату принятия решения о присвоении категории риска факта нарушения срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве более чем на 6 месяцев.</p> <p>3. Предоставление ежеквартальной отчетности юридического лица, содержащей недостоверные сведения или представление отчетности не в полном объеме два и более раза в течение года, в соответствии с требованиями постановления Правительства РФ от 27 октября 2005 года № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства».</p> <p>4. Неисполнение застройщиком предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований.</p>	<p>средний риск</p>
<p>1. Отсутствие на дату принятия решения о присвоении категории риска вступивших в законную силу постановлений о назначении административного наказания за совершение административных правонарушений, предусмотренных частями 1, 2, 3, 4 статьи 14.28, частью 4 статьи 19.5, статьёй 13.19.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях или истечение срока, в течение которого лицо считается подвергнутым административному наказанию за совершение административных правонарушений, предусмотренных частями 1, 2, 3, 4 статьи 14.28, частью 4 статьи 19.5, статьёй 13.19.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.</p> <p>2. Отсутствие на дату принятия решения о присвоении категории риска нарушения срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве.</p> <p>3. Отсутствие замечаний к ежеквартальной отчетности юридического лица, составленной в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 27 октября 2005 года № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства».</p> <p>4. Исполнение застройщиком всех выданных ранее предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.</p>	<p>низкий риск</p>

\* – для определения категории риска достаточно наличия хотя бы одного критерия из группы критериев, отнесенных к соответствующей категории риска.



УТВЕРЖДЕН

Постановлением правительства  
Еврейской автономной области  
от 21.12.2018 № 519-ПП

### Перечень

должностных лиц управления государственного строительного надзора и экспертизы Еврейской автономной области, уполномоченных на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Еврейской автономной области

Полномочиями по осуществлению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Еврейской автономной области наделяются:

- начальник управления государственного строительного надзора и экспертизы Еврейской автономной области;
- начальник финансово-экономического отдела управления государственного строительного надзора и экспертизы Еврейской автономной области;
- главный специалист-эксперт финансово-экономического отдела управления государственного строительного надзора и экспертизы Еврейской автономной области.