



РЕСПУБЛИКА КРЫМ

СОВЕТ МИНИСТРОВ

РАДА МІНІСТРІВ
НАЗИРЛЕР ШУРАСЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

24 марта 2021 г. 175

от _____ № _____

г. Симферополь

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

В соответствии со статьёй 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», Федеральным законом от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», статьёй 22 Федерального закона от 29 ноября 2014 года № 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя», постановлением Правительства Российской Федерации от 2 сентября 2020 года № 1336 «Об утверждении требований к организации и проведению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости», статьями 83, 84 Конституции Республики Крым, статьями 2, 28, 41 Закона Республики Крым от 29 мая 2014 года № 5-ЗРК «О системе исполнительных органов государственной власти Республики Крым»

Совет министров Республики Крым постановляет:

1. Утвердить прилагаемый Порядок осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Крым.

2. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Председателя Совета министров Республики Крым Кабанова Е.К.

**Председатель Совета министров
Республики Крым**



Ю. ГОЦАНЮК

Приложение
к постановлению Совета министров
Республики Крым
от «24 марта 2021 года № 145

**Порядок
осуществления регионального государственного контроля (надзора)
в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных
объектов недвижимости на территории Республики Крым**

1. Порядок осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – Порядок) разработан в соответствии с Федеральным законом 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 № 214-ФЗ), Федеральным законом 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 № 294-ФЗ), Федеральным законом от 29 ноября 2014 года № 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя» (далее – Федеральный закон № 377-ФЗ), постановлением Правительства Российской Федерации от 2 сентября 2020 года № 1336 «Об утверждении требований к организации и проведению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» и определяет правила организации и осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Крым.

2. Понятия, используемые в настоящем Порядке, применяются в тех же значениях, в которых они определены Федеральным законом № 214-ФЗ и Федеральным законом № 294-ФЗ.

3. Исполнительным органом государственной власти Республики Крым, уполномоченным на осуществление регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - государственный контроль (надзор) в области долевого строительства), является Министерство жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым (далее – Уполномоченный орган).

4. Государственный контроль (надзор) в области долевого строительства осуществляется должностными лицами Уполномоченного органа в соответствии с их должностными регламентами.

5. К отношениям, связанным с осуществлением государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, применяются положения Федерального закона № 294-ФЗ с учетом особенностей, установленных статьей 23 Федерального закона № 214-ФЗ, а также статьей 22 Федерального закона № 377-ФЗ.

6. Предметом государственного контроля (надзора) в области долевого строительства является проверка соблюдения лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на территории Республики Крым многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязательных требований, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (далее - законодательство об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости).

7. Государственный контроль (надзор) в области долевого строительства осуществляется в отношении лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на территории Республики Крым многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе застройщиков, в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ (далее соответственно - лица, привлекающие денежные средства участников долевого строительства, застройщики).

8. При осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства Уполномоченный орган реализует полномочия, установленные статьей 23 Федерального закона № 214-ФЗ.

9. Сроки и последовательность административных процедур при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства устанавливаются административным регламентом осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, разрабатываемым и утверждаемым уполномоченным органом (далее - административный регламент) в соответствии с требованиями постановления Совета министров Республики Крым от 22 января 2019 года № 33 «О разработке и утверждении административных регламентов осуществления государственного контроля (надзора) исполнительными органами государственной власти Республики Крым и признании утратившими силу некоторых постановлений Совета министров Республики Крым».

10. Государственный контроль (надзор) в области долевого строительства осуществляется посредством:

а) организации и проведения внеплановых проверок выполнения лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства, обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – проверка);

б) организации и проведения мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований, установленных законодательством об участии в

долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства;

в) организации и проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с застройщиками;

г) принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства.

11. Организация и проведение внеплановых проверок выполнения лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства, обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

11.1. Проверки проводятся в виде внеплановых проверок в форме документарной и (или) выездной проверки.

11.2. Предметом проверки деятельности лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, в том числе застройщиков является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства, обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

11.3. Проверки проводятся в соответствии с требованиями, установленными статьями 10, 11, 12, 13 и 14 Федерального закона № 294-ФЗ, с учетом особенностей, установленных статьей 23 Федерального закона № 214-ФЗ, а также частью 5 статьи 22 Федерального закона № 377-ФЗ, по основаниям, установленным пунктом 11 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ.

11.4. При проведении проверок должностные лица Уполномоченного органа обязаны соблюдать ограничения и исполнять обязанности, предусмотренные статьями 15 и 18 Федерального закона № 294-ФЗ.

11.5. Результаты проведения проверок оформляются должностными лицами Уполномоченного органа в порядке, установленном статьей 16 Федерального закона № 294-ФЗ.

11.6. Информация о проведенных проверках деятельности лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, в том числе застройщиков, предписаниях лицам, привлекающим денежные средства участников долевого строительства, в том числе застройщикам, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации, размещаются на официальном сайте Уполномоченного органа в сети «Интернет», в государственной информационной системе «Портал Правительства Республики Крым» (<https://rk.gov.ru>) в разделе «Министерства», в Единой информационной системе жилищного строительства, определенной статьей 23.3 Федерального

закона № 214-ФЗ (далее – ЕИСЖС), а также в федеральной государственной информационной системе «Единый реестр проверок».

12. Организация и проведение мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства.

12.1. В целях предупреждения нарушений лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства, обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, устранения причин, факторов и условий, способствующих нарушениям таких обязательных требований, Уполномоченный орган осуществляет мероприятия в соответствии со статьей 8.2 Федерального закона № 294-ФЗ и общими требованиями к организации и осуществлению органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2018 года № 1680 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами», согласно программе, утверждаемой им ежегодно.

13. Организация и проведение мероприятий по контролю без взаимодействия с застройщиками.

13.1. К мероприятиям по контролю, при проведении которых не требуется взаимодействие Уполномоченного органа с застройщиками, относятся:

а) анализ ежеквартальной отчетности застройщика 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 и обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства (далее – ежеквартальная отчетность застройщика);

б) наблюдение за соблюдением застройщиком обязательных требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости посредством анализа информации, обязанность по раскрытию которой возложена на застройщика в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

в) наблюдение за соблюдением застройщиком обязательных требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к составу, порядку, способам, срокам и периодичности размещения информации в единой информационной

системе жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

13.2. Мероприятия по контролю без взаимодействия с застройщиками проводятся уполномоченными должностными лицами Уполномоченного органа на основании заданий на проведение таких мероприятий, утверждаемых руководителем Уполномоченного органа или заместителем руководителя Уполномоченного органа.

13.3. Задания на проведение мероприятий по контролю без взаимодействия с застройщиками, результаты проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с застройщиками оформляются уполномоченными должностными лицами Уполномоченного органа в соответствии с порядком, утвержденным нормативным правовым актом Уполномоченного органа.

13.4. Анализ ежеквартальной отчетности застройщика осуществляется в целях формирования выводов:

а) о соблюдении застройщиком сроков представления в орган контроля (надзора) в области долевого строительства ежеквартальной отчетности застройщика и требований к ее составу;

б) о наличии либо отсутствии признаков нецелевого использования застройщиком средств участников долевого строительства;

в) о соблюдении застройщиком нормативов оценки финансовой устойчивости своей деятельности;

г) о соблюдении застройщиком сроков исполнения им договорных обязательств перед участниками долевого строительства;

д) о соблюдении застройщиком примерных графиков реализации проектов строительства.

13.5. В случае выявления нарушений обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, при проведении мероприятий по контролю без взаимодействия с застройщиками уполномоченные должностные лица Уполномоченного органа принимают в пределах своей компетенции меры по пресечению таких нарушений. По результатам анализа ежеквартальной отчетности застройщика уполномоченные должностные лица Уполномоченного органа направляют в письменной форме руководителю Уполномоченного органа или его заместителю мотивированное представление с информацией о выявленных нарушениях для принятия при необходимости решения о назначении внеплановой проверки.

14. Принятие предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, осуществляется в порядке, установленном статьей 17 Федерального закона № 294-ФЗ и статьей 23 Федерального закона 214-ФЗ.

14.1. В целях пресечения и (или) устранения нарушений обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, выявленных при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, Уполномоченный орган принимает следующие меры:

1) направляет предписания об устранении нарушений обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, и устанавливает сроки устранения таких нарушений, в том числе в случае поступления уведомления от публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» в соответствии с пунктами 1 и 2 части 5.2 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»;

2) направляет предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований, установленных законодательством в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

3) осуществляет действия, необходимые для привлечения лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, застройщиков (их должностных лиц), допустивших нарушения обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, к ответственности в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

4) направляет в правоохранительные органы материалы, связанные с выявлением фактов нарушения обязательных требований, установленных законодательством в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, имеющих признаки уголовно наказуемых деяний, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел;

5) размещает:

а) на официальном сайте Уполномоченного органа 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 Уполномоченного органа о привлечении лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства, застройщиками (их должностных лиц) к административной ответственности за нарушение обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

б) в ЕИСЖС информацию, предусмотренную частью 5 статьи 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ.

14.2. Уполномоченный орган 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 случаях, предусмотренных статьей 23 Федерального закона № 214-ФЗ.

14.3. Уполномоченный орган вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о ликвидации лица, привлекающего денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в случаях, предусмотренных статьей 23 Федерального закона № 214-ФЗ.