

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Кабардино-Балкарской Республики
от 30 мая 2019 г. № 95-ПП

ПОРЯДОК
осуществления государственного контроля (надзора) в области
долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных
объектов недвижимости

1. Настоящий Порядок регламентирует осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – контроль (надзор) в области долевого строительства).

2. Государственный контроль (надзор) в области долевого строительства осуществляется Министерством строительства и дорожного хозяйства Кабардино-Балкарской Республики (далее – контролирующий орган).

Перечень должностных лиц контролирующего органа, уполномоченных на осуществление контроля (надзора) в области долевого строительства, определяется Правительством Кабардино-Балкарской Республики.

3. Контроль (надзор) в области долевого строительства осуществляется в целях предупреждения, выявления и пресечения нарушений юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, привлекающими денежные средства граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – лица, привлекающие денежные средства для строительства), требований, установленных Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 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 Российской Федерации (далее – обязательные требования).

4. При организации и осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства применяется риск-ориентированный подход в соответствии со статьей 8¹ Федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон

№ 294-ФЗ) и 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 августа 2016 г. № 806 «О применении риск-ориентированного подхода при организации отдельных видов государственного контроля (надзора) и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

5. Отнесение деятельности лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства, к определенной категории риска и пересмотр решения о ее отнесении к одной из категорий риска осуществляется решением руководителя контролирующего органа на основании критериев отнесения деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей к категориям риска согласно приложению к настоящему Порядку.

6. При наличии критериев, позволяющих отнести деятельность лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства, к различным категориям риска, подлежат применению критерии, относящиеся к более высокой категории риска.

При отсутствии решения об отнесении деятельности лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства, к определенной категории риска, их деятельность считается отнесенной к категории низкого риска.

7. Контролирующий орган ведет перечень юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, деятельности которых присвоены категории риска (далее – перечень).

Включение в перечень осуществляется на основании решения руководителя контролирующего органа об отнесении деятельности, осуществляемой юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, к соответствующим категориям риска.

8. Перечень содержит следующую информацию:

- а) полное наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя;
- б) основной государственный регистрационный номер;
- в) индивидуальный номер налогоплательщика;
- г) место нахождения юридического лица или индивидуального предпринимателя;
- д) указание на категорию риска, реквизиты решения об отнесении деятельности юридического лица или индивидуального

предпринимателя к категории риска, а также сведения, на основании которых было принято указанное решение.

Перечень и информация, содержащаяся в нем, размещаются и поддерживаются в актуальном состоянии на официальном сайте контролирующего органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Размещение информации, указанной в пункте 8 настоящего Порядка, осуществляется с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

9. По запросу лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства, контролирующий орган представляет информацию о присвоенной деятельности этого лица категории риска, а также сведения, использованные при отнесении его деятельности к определенной категории риска.

Юридическое лицо, индивидуальный предприниматель вправе подать в контролирующий орган заявление об изменении ранее присвоенной категории риска.

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

а) организации и проведения проверок выполнения обязательных требований лицами, привлекающими денежные средства для строительства;

б) организации и проведения мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований;

в) организации и проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с лицами, привлекающими денежные средства для строительства;

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

д) систематического наблюдения за исполнением обязательных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных требований при осуществлении деятельности лицами, привлекающими денежные средства для строительства.

11. Мероприятия по контролю (надзору) в области долевого строительства осуществляются с соблюдением требований Федерального закона № 294-ФЗ и статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ.

12. Предметом проверки является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства для строительства, обязательных требований, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ

и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

13. Проверка проводится на основании приказа руководителя контролирующего органа.

14. В целях осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства контролирующий орган в пределах установленных полномочий организует и проводит внеплановые проверки в соответствии со статьями 10 - 12 Федерального закона № 294-ФЗ с учетом особенностей статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ.

15. Внеплановые проверки осуществляются в форме документарных и выездных проверок.

Документарная проверка проводится в порядке и сроки, которые предусмотрены статьями 11, 13 и 14 Федерального закона № 294-ФЗ.

Выездная проверка проводится в порядке и сроки, которые предусмотрены статьями 12 - 14 Федерального закона № 294-ФЗ.

Продолжительность каждой из проверок не может превышать срок, установленный статьей 13 Федерального закона № 294-ФЗ.

16. Должностные лица при осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства пользуются правами, соблюдают ограничения и выполняют обязанности, установленные статьей 23 Федерального закона № 214-ФЗ, статьями 15 и 18 Федерального закона № 294-ФЗ.

17. По результатам проверки составляется акт проверки в соответствии с требованиями, установленными статьей 16 Федерального закона № 294-ФЗ.

18. Организация и проведение мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований осуществляются в соответствии со статьей 8² Федерального закона № 294-ФЗ.

19. Организация и проведение мероприятий по контролю без взаимодействия с лицами, привлекающими денежные средства для строительства, осуществляются в соответствии со статьей 8³ Федерального закона № 294-ФЗ.

20. Сроки и последовательность административных процедур и действий при осуществлении государственного контроля (надзора) устанавливаются административным регламентом, утвержденным контролирующим органом.

21. Систематическое наблюдение за исполнением обязательных требований, анализ и прогнозирование состояния исполнения обязательных требований лицами, привлекающими денежные средства для строительства, проводится контролирующим органом на основании поручения руководителя контролирующего органа.

22. В целях пресечения и (или) устранения последствий выявленных нарушений должностными лицами контролирующего органа принимаются меры в соответствии со статьей 17 Федерального закона № 294-ФЗ с учетом особенностей, предусмотренных статьей 23 Федерального закона № 214-ФЗ.

23. Решения и действия (бездействие) должностных лиц контролирующего органа могут быть обжалованы в досудебном (внесудебном) или судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

24. Информация о результатах проведенных мероприятий по осуществлению контроля (надзора) в области долевого строительства а также сведения о вступивших в законную силу постановлениях контролирующего органа о привлечении застройщика, его должностных лиц к административной ответственности за нарушение требований Федерального закона № 214-ФЗ, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации, размещаются на официальном сайте контролирующего органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в едином реестре проверок в соответствии с Правилами формирования и ведения единого реестра проверок, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2015 г. № 415.



ПРИЛОЖЕНИЕ
к Порядку осуществления
государственного контроля
(надзора) в области долевого
строительства
многоквартирных домов
и (или) иных объектов
недвижимости

КРИТЕРИИ
отнесения деятельности юридических лиц и индивидуальных
предпринимателей к отдельным категориям риска при
осуществлении регионального государственного контроля (надзора)
в области долевого строительства на территории
Кабардино-Балкарской Республики

| Критерии риска | Категории риска |
|---|-------------------|
| I. Критерии тяжести потенциальных негативных последствий возможного несоблюдения обязательных требований | |
| Деятельность юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по привлечению денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости при отсутствии обстоятельств, предусмотренных разделом II настоящей таблицы | низкий риск |
| II. Критерии вероятности несоблюдения обязательных требований | |
| Юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по привлечению денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости: при введении одной из процедур банкротства в отношении застройщика; при наличии на дату принятия решения о присвоении категории риска факта нарушения срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве более чем на 6 месяцев; при несоответствии размера уставного капитала застройщика требованиям законодательства (после 1 июля 2017 г.); | значительный риск |

| | |
|--|--|
| <p>при наличии признаков нецелевого использования средств участников долевого строительства, выявленных по результатам анализа ежеквартальной отчетности в размере более 20 процентов планируемой сметной стоимости строительства объекта (за период текущего и предыдущего календарного года);</p> <p>при несоблюдении всех нормативов финансовой устойчивости (за период текущего и предыдущего календарного года);</p> <p>при непредставлении в двух последовательных отчетных периодах специализированной отчетности застройщика, жилищно-строительного кооператива</p> | |
| <p>начиная с момента, когда у юридического лица возникла обязанность по предоставлению такой отчетности, в соответствии с требованиями приказа Минстроя России от 12 октября 2018 г. № 656/пр «Об утверждении формы и порядка предоставления застройщиками в контролирующей орган отчетности 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 примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства» (далее – приказ Минстроя России от 12 октября 2018 г. 656/пр), приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 3 июля 2017 г. № 955/пр «Об утверждении формы отчетности об осуществлении деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома, в том числе об исполнении таким кооперативом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами, и порядка предоставления жилищно-строительным</p> | |

| | |
|---|---------------------|
| <p>кооперативом указанной отчетности в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» (далее – приказ Министра России № 955/пр);</p> <p>при привлечении генерального директора и (или) главного бухгалтера застройщика к уголовной ответственности за преступления в сфере экономики;</p> <p>при наличии на дату принятия решения об отнесении к категории риска факта привлечения</p> | |
| <p>юридического лица, должностного лица или индивидуального предпринимателя к административной ответственности с учетом срока, в течение которого лицо считается подвергнутым административному наказанию по частям 1, 4 статьи 14.28, части 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях;</p> <p>при обеспечении исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве исключительно залогом предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости земельного участка или права аренды, права субаренды на указанный земельный участок и строящегося (создаваемого) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости</p> | |
| <p>Юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по привлечению денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости:</p> <p>при наличии на дату принятия решения о присвоении категории риска факта нарушения срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве менее чем на 90 дней;</p> <p>при наличии у застройщика недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной</p> | <p>средний риск</p> |

системы Российской Федерации за прошедший календарный год, размер которых превышает 25 процентов балансовой стоимости активов застройщика;

при несоблюдении одного из нормативов финансовой устойчивости в течение двух и более последовательных отчетных периодов (за период текущего и предыдущего календарного года);

при наличии признаков нецелевого использования средств участников долевого строительства, выявленных по результатам анализа ежеквартальной отчетности в размере от 5 до 20 процентов планируемой сметной стоимости строительства объекта (за период текущего и предыдущего календарного года);

при наличии сведений о возбуждении уголовного дела о привлечении генерального директора и (или) главного бухгалтера застройщика к ответственности за преступления в сфере экономики;

при нарушении сроков уведомления участников долевого строительства о переносе срока исполнения обязательства и (или) ввода объекта в эксплуатацию (за период текущего и предыдущего календарного года);

при вынесении контролирующим органом более двух предписаний (предостережений) об устранении нарушений законодательства (за период текущего и предыдущего календарного года);

при поступлении в контролирующий орган 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 подтвержденных фактах нарушений обязательных требований законодательства в области долевого строительства (за период текущего и предыдущего календарного года);

при включении застройщика в реестр

| | |
|---|--|
| <p>недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей) (в соответствии с федеральными законами от 18 июля 2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»);</p> <p>при включении застройщика в реестр недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности, либо аукциона</p> | |
| <p>на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности;</p> <p>при непредставлении специализированной отчетности застройщика за один отчетный период, начиная с момента, когда у юридического лица возникла обязанность по представлению такой отчетности в соответствии с требованиями приказа Минстроя России от 12 октября 2018 г. № 656/пр, приказа Минстроя России № 955/пр;</p> <p>при наличии на дату принятия решения об отнесении к категории риска факта привлечения юридического лица, должностного лица или индивидуального предпринимателя к административной ответственности с учетом срока в течение которого лицо считается подвергнутым административному наказанию по частям 2 и 3 статьи 14.28, статьям 13.19.3 и 14.28.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях;</p> <p>при обеспечении, наряду с залогом, исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве страхованием гражданской ответственности застройщика или поручительством банка</p> | |



(Кунинев В.Х.)