



ПРАВИТЕЛЬСТВО КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

7 декабря 2021 г.

№ 845

Об утверждении Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в Калужской области

В соответствии с положениями подпункта 3 пункта 2 статьи 3 Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» Правительство Калужской области **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить Положение о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в Калужской области (далее - Положение) (прилагается).

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования, за исключением пунктов 28-30 Положения и приложений № 2, № 3 к Положению, которые вступают в силу с 1 марта 2022 года.

Заместитель Губернатора Калужской области



В.И. Попов

**ПОЛОЖЕНИЕ
О РЕГИОНАЛЬНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ КОНТРОЛЕ (НАДЗОРЕ) В ОБЛАСТИ
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГOKВАРТИРНЫХ ДОМОВ И (ИЛИ) ИНЫХ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

1. Настоящее Положение устанавливает порядок организации и осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Калужской области (далее – региональный надзор в области долевого строительства).

2. В соответствии с частью 2 статьи 23.5 Федерального закона «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) предметом регионального надзора в области долевого строительства является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязательных требований, установленных Законом № 214-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (далее – обязательные требования).

3. Уполномоченным органом исполнительной власти Калужской области по организации и осуществлению регионального надзора в области долевого строительства является инспекция государственного строительного надзора Калужской области (далее - Инспекция).

4. Должностными лицами, которые от имени Инспекции вправе осуществлять региональный надзор в области долевого строительства (далее - должностные лица), являются:

- а) начальник Инспекции и его заместитель;
- б) начальник отдела государственного строительного надзора Инспекции, начальник отдела надзора за соблюдением правил землепользования и застройки Инспекции;
- в) главные и ведущие специалисты отдела государственного строительного надзора Инспекции, главные и ведущие специалисты отдела надзора за соблюдением правил землепользования и застройки Инспекции.

5. Инспекция при осуществлении регионального надзора в области долевого строительства осуществляет полномочия, установленные частью 6 статьи 23 Закона № 214-ФЗ.

6. К отношениям, связанным с осуществлением Инспекцией регионального надзора в области долевого строительства, организацией и проведением проверок юридических лиц, осуществляющих деятельность по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - объект государственного контроля (надзора)), применяются положения Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и

муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Закон № 248-ФЗ) с учетом особенностей, установленных статьей 23 Закона № 214-ФЗ.

7. В соответствии с частями 2 и 3 статьи 16 Закона № 248-ФЗ Инспекцией ведется учет объектов регионального надзора в области долевого строительства посредством ведения реестра застройщиков и объектов капитального строительства, в отношении которых осуществляется региональный надзор в области долевого строительства.

Ведение указанного реестра осуществляется посредством размещения информации о строящихся, реконструируемых объектах капитального строительства на официальном сайте Инспекции в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

На официальном сайте Инспекции в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» размещается и актуализируется ежемесячно до 5 числа следующая информация:

наименование, адрес и этап строительства, реконструкции строящегося, реконструируемого объекта капитального строительства;

реквизиты (дата и номер) разрешения на строительство;

полное наименование застройщика - юридического лица, фамилия, имя и отчество (при наличии) застройщика - индивидуального предпринимателя.

8. При осуществлении регионального надзора в области долевого строительства применяется система оценки и управления рисками причинения вреда (ущерба).

9. При осуществлении регионального надзора в области долевого строительства деятельность контролируемых лиц относится к одной из следующих категорий риска:

1) значительный риск;

2) средний риск;

3) низкий риск.

10. К значительному риску относится деятельность контролируемых лиц, осуществляющих строительство многоквартирных домов, общее количество квартир в которых превышает 100. К среднему риску относится деятельность контролируемых лиц, осуществляющих строительство многоквартирных домов, общее количество квартир в которых от 30 до 100. К низкому риску относится деятельность контролируемых лиц, осуществляющих строительство многоквартирных домов, общее количество квартир в которых не более 29.

11. Плановые контрольные (надзорные) мероприятия при осуществлении регионального надзора в области долевого строительства не проводятся.

12. Оценка риска причинения вреда (ущерба) при принятии Инспекцией решения о проведении и выборе вида внепланового контрольного (надзорного) мероприятия осуществляется с учетом индикаторов риска нарушения обязательных требований в рамках регионального надзора в области долевого строительства надзора, перечень которых установлен приложением № 1 к настоящему Положению.

13. При осуществлении регионального надзора в области долевого строительства могут проводиться следующие виды профилактических мероприятий:

а) информирование;

б) обобщение правоприменительной практики;

в) объявление предостережения;

г) консультирование;

д) профилактический визит.

14. Информирование осуществляется в соответствии со статьей 46 Закона № 248-ФЗ.

15. Обобщение правоприменительной практики осуществляется в соответствии со статьей 47 Закона № 248-ФЗ.

По итогам обобщения правоприменительной практики Инспекция обеспечивает подготовку доклада, содержащего результаты обобщения правоприменительной практики Инспекции (далее - доклад о правоприменительной практике).

Доклад о правоприменительной практике готовится Инспекцией 1 раз в год, утверждается приказом начальника Инспекции и размещается на ее официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не позднее 15 марта года, следующего за отчетным.

Инспекция в соответствии с частью 3 статьи 47 Закона № 248-ФЗ обеспечивает публичное обсуждение проекта доклада о правоприменительной практике, содержащего результаты обобщения правоприменительной практики Инспекции.

16. Объявление предостережения осуществляется в соответствии со статьей 49 Закона № 248-ФЗ.

Контролируемое лицо не позднее 15 рабочих дней после получения предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований вправе подать в Инспекцию возражение в отношении указанного предостережения, в котором указываются:

наименование контролируемого лица - юридического лица, фамилия, имя, отчество (при наличии) контролируемого лица - индивидуального предпринимателя;

идентификационный номер налогоплательщика - контролируемого лица;

дата и номер предостережения, направленного в адрес контролируемого лица;

обоснование позиции контролируемого лица в отношении указанных в предостережении его действий (бездействия), которые приводят или могут привести к нарушению обязательных требований.

Возражение в отношении предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований может быть подано контролируемым лицом на бумажном носителе почтовым отправлением, в виде электронного документа на адрес электронной почты, указанный в предостережении о недопустимости нарушения обязательных требований, или иными указанными в таком предостережении способами.

По результатам рассмотрения возражений Инспекция принимает одно из следующих решений:

1) удовлетворяет возражение и отменяет предостережение;

2) отказывает в удовлетворении возражения с указанием причины отказа.

Инспекция по итогам рассмотрения возражения в отношении предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований направляет ответ контролируемому лицу в течение 20 рабочих дней со дня получения такого возражения.

17. Консультирование по телефону, посредством видео-конференц-связи осуществляется не реже одного раза в квартал в соответствии с планом-графиком, утверждаемым начальником (заместителем начальника) Инспекции и размещаемым на официальном сайте Инспекции в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Указанный план-график должен содержать:

даты, время проведения консультирования;

номер (номера) телефона (телефонов) и (или) указание на сервис видео-конференц-связи;

фамилию, имя, отчество (при наличии) должностного лица, осуществляющего консультирование.

18. Перечень вопросов, по которым осуществляется консультирование, в том числе перечень вопросов, по которым осуществляется письменное консультирование:

а) разъяснение положений нормативных правовых актов Российской Федерации, содержащих обязательные требования, соблюдение которых является предметом регионального надзора в области долевого строительства;

б) разъяснение положений нормативных правовых актов Российской Федерации, нормативных правовых актов Калужской области, регламентирующих порядок осуществления регионального надзора в области долевого строительства;

в) порядок обжалования действий (бездействия) должностных лиц.

19. В случае невозможности предоставления устного ответа по существу поставленных в ходе консультирования вопросов должностным лицом осуществляется письменное консультирование посредством направления письменного ответа в адрес контролируемого лица в сроки, установленные законодательством Российской Федерации о рассмотрении обращений граждан.

20. В случае поступления пяти и более однотипных обращений контролируемых лиц и их представителей консультирование по таким обращениям может осуществляться посредством размещения на официальном сайте Инспекции в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» письменного разъяснения, подписанного должностным лицом.

21. Профилактический визит осуществляется в соответствии со статьей 52 Закона № 248-ФЗ.

Обязательный профилактический визит проводится в отношении контролируемых лиц не позднее одного года со дня размещения в единой информационной системе жилищного строительства документов, предусмотренных частью 1 статьи 19 Закона № 214-ФЗ.

Обязательный профилактический визит проводится в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица, либо по месту нахождения Инспекции, либо путем использования видео-конференц-связи.

Срок проведения обязательного профилактического визита не должен превышать одного рабочего дня.

22. Должностные лица при проведении контрольных (надзорных) мероприятий обязаны соблюдать ограничения и запреты, установленные Законом № 248-ФЗ.

Должностные лица несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение возложенных на них полномочий в соответствии с законодательством Российской Федерации.

23. Должностными лицами проводятся контрольные (надзорные) мероприятия с взаимодействием с контролируемыми лицами – документарная проверка и выездная проверки; проводятся документарная и выездная проверки по основаниям, установленным Федеральным законом № 248-ФЗ, на основании решения Инспекции, подписанного начальником Инспекции.

24. Информация о невозможности присутствия при проведении контрольного (надзорного) мероприятия может быть представлена в Инспекцию контролируемым лицом в случаях временной нетрудоспособности, прохождения медицинского обследования, смерти близкого родственника, нахождения в командировке, отпуске, нахождения за пределами Калужской области, участия в судебном заседании, подтвержденном соответствующим документом.

25. В ходе документарных проверок могут совершаться следующие контрольные (надзорные) действия:

- получение письменных объяснений;
- истребование документов.

26. В ходе выездной проверки могут совершаться следующие контрольные (надзорные) действия:

- осмотр;
- опрос;
- получение письменных объяснений;
- истребование документов.

27. В случае проведения документарных проверок и выездных проверок должностными лицами, уполномоченными на проведение таких проверок, лицами, привлекаемыми к совершению контрольных (надзорных) действий, в случае необходимости для фиксации доказательств соблюдения, нарушений обязательных требований могут использоваться фотосъемка, аудио- и видеозапись, иные способы фиксации доказательств.

Фотографии, аудио- и видеозаписи, используемые для фиксации указанных доказательств, должны позволять однозначно идентифицировать объект фиксации, отражающий нарушение обязательных требований. Фотографии, аудио- и видеозаписи, используемые для фиксации доказательства нарушений обязательных требований, прилагаются к акту контрольного (надзорного) мероприятия (далее - акт), протоколам отбора проб (образцов) для проведения инструментального обследования, испытания и экспертизы.

Применение фотосъемки, аудио- и видеозаписи, иных способов фиксации доказательств нарушений обязательных требований должностными лицами, уполномоченными на проведение документарных проверок и выездных проверок, лицами, привлекаемыми к совершению контрольных (надзорных) действий, осуществляется с учетом выполнения технических мероприятий, обеспечивающих соблюдение требований законодательства Российской Федерации о государственной тайне и об иной охраняемой законом тайне.

28. Основа системы оценки результативности и эффективности осуществления регионального надзора в области долевого строительства определяется статьей 30 Закона № 248-ФЗ.

29. Анализ ключевых показателей осуществляется в докладе о региональном надзоре в области долевого строительства, подготавливаемом по итогам календарного года.

30. Ключевые и индикативные показатели эффективности и результативности осуществления регионального надзора в области долевого строительства утверждены согласно приложениям № 2 и № 3 к настоящему Положению.

31. Действия (бездействие) должностных лиц, решения, принятые ими в ходе осуществления регионального надзора в области долевого строительства, могут быть обжалованы в досудебном (внесудебном) порядке в соответствии с положениями Закона № 248-ФЗ.

Жалоба подается контролируемым лицом в Инспекцию в электронном виде с использованием Единого портала государственных и муниципальных услуг и (или) региональных порталов государственных и муниципальных услуг, за исключением жалоб, содержащих сведения и документы, составляющие государственную или иную охраняемую законом тайну. При подаче жалобы гражданином она должна быть подписана простой электронной подписью либо усиленной квалифицированной электронной подписью. При подаче жалобы организацией она должна быть подписана усиленной квалифицированной электронной подписью.

При рассмотрении жалобы Инспекция использует подсистему досудебного обжалования контрольной (надзорной) деятельности, за исключением случаев, когда рассмотрение жалобы связано со сведениями и документами, составляющими государственную или иную охраняемую законом тайну.

Жалобы, содержащие сведения и документы, составляющие государственную или иную охраняемую законом тайну, рассматриваются с соблюдением требований законодательства Российской Федерации о государственной и иной охраняемой законом тайне.

Жалоба, содержащая сведения и документы, составляющие государственную или иную охраняемую законом тайну, подается контролируемым лицом в Инспекцию без использования единого портала государственных и муниципальных услуг и (или) региональных порталов государственных и муниципальных услуг в письменном виде. Ответ на такую жалобу направляется в письменном виде почтой или вручается заявителю.

32. Жалоба на решения, действия (бездействие) должностных лиц рассматривается начальником Инспекции.

33. Жалоба, поступившая в Инспекцию, рассматривается в течение 20 рабочих дней со дня регистрации обращения (жалобы).

В случаях если для подготовки ответа на жалобу необходимо запрашивать дополнительную информацию в других органах государственной власти, начальник либо заместитель начальника Инспекции вправе продлить срок рассмотрения обращения (жалобы) не более чем на 20 рабочих дней, уведомив о продлении срока его рассмотрения заявителя, направившего жалобу.

34. По результатам рассмотрения жалобы на действия (бездействие) должностных лиц уполномоченное лицо, рассматривавшее жалобу:

- 1) оставляет жалобу без удовлетворения;
- 2) отменяет решение Инспекции полностью или частично;
- 3) отменяет решение Инспекции полностью и принимает новое решение;
- 4) признает действия (бездействие) контрольных (надзорных) органов незаконными и выносит решение по существу, в том числе об осуществлении при необходимости определенных действий.

Результат досудебного обжалования сообщается заявителю в виде письменного ответа, подписываемого начальником Инспекции.

Решение Инспекции по итогам рассмотрения жалобы размещается в личном кабинете контролируемого лица на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций), и (или) региональном портале государственных и муниципальных услуг, и (или) в государственной информационной системе «Типовое облачное решение по автоматизации контрольной (надзорной) деятельности» в течение одного рабочего дня со дня его принятия.

35. В случае установления в ходе или по результатам рассмотрения жалобы признаков состава административного правонарушения или преступления уполномоченное должностное лицо направляет имеющиеся материалы в соответствующие органы.

Приложение № 1
к Положению о региональном государственном
контроле (надзоре) в области долевого строительства
многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости
в Калужской области

**Перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований при
осуществлении регионального надзора в области долевого строительства**

При осуществлении регионального надзора в области долевого строительства устанавливаются следующие индикаторы риска нарушения обязательных требований:

1. Поступление обращений (заявлений) граждан и организаций, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

2. Возбуждение дел об административных правонарушениях, предусмотренных статьей 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, в отношении контролируемого лица.

3. Нарушение сроков строительства или реконструкции объекта долевого строительства.

Приложение № 2
к Положению о региональном государственном
контроле (надзоре) в области долевого строительства
многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости
в Калужской области

**Ключевые показатели осуществления регионального надзора в области
долевого строительства**

1. Ключевыми показателями эффективности и результативности осуществления регионального надзора в области долевого строительства являются:

а) доля фактов нецелевого использования денежных средств при строительстве многоквартирных домов к количеству строящихся многоквартирных домов в Калужской области;

б) доля строящихся многоквартирных домов, срок сдачи которых просрочен более чем на 3 месяца, к количеству строящихся многоквартирных домов в Калужской области.

2. Показатель, предусмотренный подпунктом «а» пункта 1 настоящего приложения к Положению (ДН₁), рассчитывается по формуле:

$$\text{ДН}_1 = K_1 / K_{\text{общ}} \times 100 \%, \text{ где:}$$

K_1 - количество фактов нецелевого использования денежных средств при строительстве многоквартирных домов в отчетном году;

$K_{\text{общ}}$ – общее количество строящихся многоквартирных домов в Калужской области.

3. Показатель, предусмотренный подпунктом «б» пункта 1 настоящего приложения к Положению (ДП₂), рассчитывается по формуле:

$$\text{ДП}_2 = K_2 / K_{\text{общ}} \times 100 \%, \text{ где:}$$

K_2 - количество строящихся многоквартирных домов, срок сдачи которых просрочен более чем на три месяца в отчетном году;

$K_{\text{общ}}$ - общее количество строящихся многоквартирных домов в Калужской области.

4. Устанавливаются следующие целевые значения ключевых показателей:

1) ДН₁, равный не более 15 %;

2) ДП₂, равный не более 35 %.

Приложение № 3
к Положению о региональном государственном
контроле (надзоре) в области долевого строительства
многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости
в Калужской области

**Индикативные показатели регионального надзора в области долевого
строительства**

Индикативными показателями эффективности и результативности осуществления регионального надзора в области долевого строительства являются:

- 1) количество плановых контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных за отчетный период;
- 2) количество внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных за отчетный период;
- 3) количество внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных на основании выявления соответствия объекта контроля параметрам, утвержденным индикаторами риска нарушения обязательных требований, или отклонения объекта контроля от таких параметров, за отчетный период;
- 4) общее количество контрольных (надзорных) мероприятий с взаимодействием, проведенных за отчетный период;
- 5) количество контрольных (надзорных) мероприятий с взаимодействием по каждому виду контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных за отчетный период;
- 6) количество контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных с использованием средств дистанционного взаимодействия, за отчетный период;
- 7) количество обязательных профилактических визитов, проведенных за отчетный период;
- 8) количество предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований, объявленных за отчетный период;
- 9) количество контрольных (надзорных) мероприятий, по результатам которых выявлены нарушения обязательных требований, за отчетный период;
- 10) количество контрольных (надзорных) мероприятий, по итогам которых возбуждены дела об административных правонарушениях, за отчетный период;
- 11) сумма административных штрафов, наложенных по результатам контрольных (надзорных) мероприятий, за отчетный период;
- 12) количество направленных в органы прокуратуры заявлений о согласовании проведения контрольных (надзорных) мероприятий за отчетный период;
- 13) количество направленных в органы прокуратуры заявлений о согласовании проведения контрольных (надзорных) мероприятий, по которым органами прокуратуры отказано в согласовании, за отчетный период;
- 14) общее количество учтенных объектов контроля на конец отчетного периода;
- 15) количество учтенных объектов контроля, отнесенных к категориям риска, по каждой из категорий риска на конец отчетного периода;
- 16) количество учтенных контролируемых лиц на конец отчетного периода;
- 17) количество учтенных контролируемых лиц, в отношении которых проведены контрольные (надзорные) мероприятия, за отчетный период;

18) общее количество жалоб, поданных контролируруемыми лицами в досудебном порядке за отчетный период;

19) количество жалоб, в отношении которых Инспекцией был нарушен срок рассмотрения, за отчетный период;

20) количество жалоб, поданных контролируруемыми лицами в досудебном порядке, по итогам рассмотрения которых принято решение о полной либо частичной отмене решения Инспекции либо о признании действий (бездействия) должностных лиц недействительными, за отчетный период;

21) количество исковых заявлений об оспаривании решений, действий (бездействия) должностных лиц, направленных контролируруемыми лицами в судебном порядке, за отчетный период;

22) количество исковых заявлений об оспаривании решений, действий (бездействия) должностных лиц, направленных контролируруемыми лицами в судебном порядке, по которым принято решение об удовлетворении заявленных требований, за отчетный период;

23) количество контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных с грубым нарушением требований к организации и осуществлению регионального надзора в области долевого строительства, и результаты которых были признаны недействительными и (или) отменены, за отчетный период.

