

# Правительство Нижегородской области

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

29.11.2018 № 804

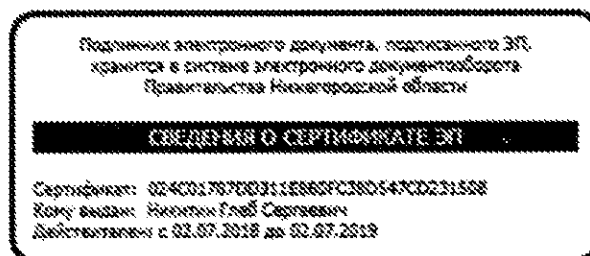
### Об утверждении Порядка организации и осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Нижегородской области

В соответствии со статьей 23 Федерального закона 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», пунктом 3 статьи 2 и статьей 8.1 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» Правительство Нижегородской области **п о с т а н о в л я е т:**

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

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания и подлежит официальному опубликованию.

Губернатор



Г.С.НИКИТИН

УТВЕРЖДЕН  
постановлением Правительства  
Нижегородской области  
от 29.11.2018 № 804

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

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, федеральными законами 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), 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), 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», постановлением Правительства Нижегородской области от 31 октября 2018 г. № 723 «О применении риск-ориентированного подхода при организации отдельных видов регионального государственного контроля (надзора) в Нижегородской области» и регламентирует правила организации и осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Нижегородской области (далее – государственный контроль (надзор)).

2. Целями государственного контроля (надзора) являются предупреждение, выявление и пресечение нарушений лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязательных

требований, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, Жилищного кодекса Российской Федерации и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (далее – обязательные требования).

3. Государственный контроль (надзор) осуществляется в отношении следующих субъектов контроля (надзора):

1) застройщиков;

2) жилищно-строительных кооперативов;

3) иных лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

4. Уполномоченным исполнительным органом государственной власти Нижегородской области на осуществление государственного контроля (надзора) является инспекция государственного строительного надзора Нижегородской области (далее – Инспекция).

5. Должностными лицами Инспекции, уполномоченными на осуществление государственного контроля (надзора) (далее – должностные лица) являются:

1) начальник, консультанты, главные специалисты отдела финансового контроля управления контроля в области долевого строительства Инспекции.

2) начальник, консультанты, главные специалисты отдела проверки соответствия застройщиков и проектной документации управления контроля в области долевого строительства Инспекции.

6. Государственный контроль (надзор) осуществляется посредством:

1) организации и проведения проверок выполнения субъектами контроля (надзора) обязательных требований;

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

3) организации и проведения мероприятий по контролю, осуществляемых без взаимодействия с субъектами контроля (надзора);

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

5) систематического наблюдения за исполнением обязательных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных требований при осуществлении деятельности субъектами контроля (надзора).

7. При организации и проведении плановых и внеплановых проверок субъектов контроля (надзора) применяются положения Федерального закона № 294-ФЗ с учетом особенностей, установленных статьей 23 Федерального закона № 214-ФЗ.

8. Должностные лица при проведении проверки обязаны соблюдать ограничения и выполнять обязанности, предусмотренные статьями 15 и 18 Федерального закона № 294-ФЗ.

9. Плановые проверки проводятся на основании ежегодных планов, разрабатываемых и утверждаемых Инспекцией в соответствии с Правилами подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2010 г. № 489.

10. При проведении плановых проверок должностные лица Инспекции обязаны использовать проверочные листы (список контрольных вопросов), разработанные и утвержденные приказом Инспекции.

11. Результаты проверки оформляются актом проверки по форме, установленной приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 30 апреля 2009 г. № 141 «О реализации положений Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

12. В случае выявления при проведении проверки нарушений обязательных требований, должностное лицо Инспекции направляет субъекту контроля (надзора) предписание об устранении нарушений обязательных требований.

13. При выявлении в результате проведенной проверки, либо при осуществлении контроля за исполнением предписания, признаков состава

административного правонарушения, за совершение которого должностные лица Инспекции уполномочены возбуждать дела об административных правонарушениях, возбуждается дело об административном правонарушении, в порядке и сроки, установленные Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

14. 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 о привлечении застройщика, его должностных лиц к административной ответственности за нарушение Федерального закона № 214-ФЗ, должностные лица размещают в Единой информационной системе жилищного строительства.

15. Государственный контроль (надзор) осуществляется с применением риск-ориентированного подхода.

16. В целях применения при осуществлении государственного контроля (надзора) риск-ориентированного подхода деятельность юридических лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, подлежит отнесению к одной из категорий 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 августа 2016 г. № 806.

17. Отнесение деятельности юридических лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, к определенной категории риска осуществляется приказом Инспекции в соответствии с критериями отнесения деятельности юридических лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, согласно приложению к настоящему Порядку.

18. Отнесение деятельности лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, к категориям значительного и среднего риска

осуществляется при наличии одного из критериев отнесения деятельности лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, установленных в приложении к настоящему Порядку, к категории низкого риска - при отсутствии оснований для отнесения деятельности лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, к значительному и среднему критериям риска.

19. Проведение плановых проверок в отношении юридических лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, в зависимости от присвоенной их деятельности в области долевого строительства категории риска осуществляется со следующей периодичностью:

- для категории значительного риска - один раз в год;
- для категории среднего риска - не чаще чем один раз в год.

В отношении юридических лиц, осуществляющих деятельность, отнесенную к категории низкого риска, плановые проверки не проводятся.

20. Инспекция ведет перечни юридических лиц, деятельности которых присвоены категории риска (далее – перечни юридических лиц).

Включение в перечни юридических лиц осуществляется в течении 3 рабочих дней со дня издания приказа Инспекции об отнесении деятельности, осуществляемой юридическими лицами к соответствующим категориям риска.

Перечень размещается на странице Инспекции на официальном сайте Правительства Нижегородской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и обновляется не реже одного раза в квартал.

21. Перечни юридических лиц содержат следующую информацию:

- полное наименование юридического лица, которому присвоена категория риска;
- основной государственный регистрационный номер;
- индивидуальный номер налогоплательщика;
- место нахождения юридического лица;
- указание на категорию риска, реквизиты решения об отнесении

деятельности юридического лица к категории риска, а также сведения, на основании которых было принято указанное решение.

22. Проведение, направленных на профилактику нарушений субъектами контроля (надзора) обязательных требований осуществляется в порядке, установленном статьей 8.2 Федерального закона № 294-ФЗ.

23. Мероприятия по контролю, осуществляемые без взаимодействия с субъектами контроля (надзора) проводятся должностными лицами в пределах своей компетенции на основании заданий на проведение таких мероприятий, утверждаемых приказом Инспекции, и в соответствии с требованиями статьи 8.3 Федерального закона № 294-ФЗ.

24. Мероприятия по контролю, осуществляемые без взаимодействия с субъектами контроля (надзора) проводятся должностными лицами в пределах своей компетенции на основании заданий на проведение таких мероприятий, утверждаемых приказом Инспекции, и в соответствии с требованиями статьи 8.3 Федерального закона № 294-ФЗ.

25. Принятие предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений осуществляется в порядке, установленном статьей 17 Федерального закона № 294-ФЗ и Кодексом об административных правонарушениях Российской Федерации.

26. Инспекция вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о приостановлении на определенный срок осуществления субъектом контроля (надзора) деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в случаях, установленных пунктом 15 Федерального закона № 214-ФЗ.

27. Инспекция вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о ликвидации лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства, в случае неоднократного или грубого нарушения им обязательных требований, а также в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

28. Систематическое наблюдение за исполнением обязательных требований, анализ и прогнозирование состояния исполнения обязательных требований при осуществлении деятельности субъектами контроля (надзора) осуществляются Инспекцией путем изучения и анализа результатов проверок, обращений юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, граждан, публикаций в средствах массовой информации, касающихся соблюдения обязательных требований.

Результаты систематического наблюдения за исполнением обязательных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных требований используются при планировании и проведении Инспекцией проверок.

29. Состав, последовательность и сроки выполнения административных процедур при осуществлении государственного контроля (надзора) определяются административным регламентом, утверждаемым приказом Инспекции.

30. Решения и действия (бездействие) Инспекции, а также уполномоченных должностных лиц могут быть обжалованы в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

---



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

**Критерии отнесения  
деятельности юридических лиц, привлекающих денежные средства  
участников долевого строительства, к определенной категории риска**

Критерии риска	Категория риска
<p>1. Наличие при привлечении денежных средств участников долевого строительства на дату принятия решения о присвоении категории риска факта нарушения требований Федерального закона 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), предъявляемых к лицу (застройщику), имеющему право привлекать денежные средства, в том числе к органам управления застройщика и его участникам, и (или) привлекающим денежные средства граждан в нарушение требований, установленных указанным законом.</p>	Значительный риск.
<p>2. Наличие на дату принятия решения о присвоении категории риска факта непредставления застройщиком, начиная с момента возникновения обязанности, ежеквартальной отчетности за один и (или) более отчетный период в соответствии с порядком, предусмотренным Постановлением Правительства Российской Федерации от 27 октября 2005 г. № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» (далее – постановление Правительства РФ № 645), а также факта предоставления застройщиком ежеквартальной отчетности не в полном объеме либо содержащей недостоверные сведения.</p>	
<p>3. Наличие на дату принятия решения о присвоении категории риска факта непредставления в контролирующий орган сведений и (или) документов, которые необходимы для осуществления государственного контроля в области долевого строительства и перечень которых установлен органами государственной власти Нижегородской области, а равно представление таких сведений и (или) документов не в полном объеме или недостоверных сведений.</p>	
<p>4. Несоблюдение на дату принятия решения о присвоении категории риска застройщиком установленных в договорах</p>	

<p>долевого участия первоначальных сроков передачи участникам долевого строительства построенного жилья и (или) установленных в проектной декларации первоначальных сроков ввода объектов долевого строительства в эксплуатацию.</p>	
<p>5. Наличие на дату принятия решения о присвоении категории риска факта нецелевого использования застройщиком привлеченных денежных средств участников долевого строительства.</p>	
<p>6. Наличие на дату принятия решения о присвоении категории риска факта нарушения застройщиком требования законодательства об обеспечении своих обязательств перед гражданами, участниками долевого строительства.</p>	
<p>7. Наличие на дату принятия решения о присвоении категории риска факта невыполнения в установленный срок предписаний об устранении выявленных нарушений органа, осуществляющего региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, выданных застройщику.</p>	
<p>1. Наличие на дату принятия решения о присвоении категории риска факта предоставления застройщиком ежеквартальной отчетности с нарушением сроков, установленных действующим законодательством в области долевого строительства.</p>	Средний риск.
<p>2. Установление на дату принятия решения о присвоении категории риска факта включения застройщиком в договоры долевого участия положений, которые не соответствуют требованиям Федерального закона № 214-ФЗ.</p>	
<p>3. Установление на дату принятия решения о присвоении категории риска фактов несоблюдения требований жилищного законодательства жилищно-строительным кооперативом, осуществляющим строительство жилья с привлечением средств граждан.</p>	
<p>4. Наличие на дату принятия решения о присвоении категории риска фактов нарушения застройщиком установленного Федеральным законом № 214-ФЗ порядка размещения проектных деклараций и раскрытия необходимой информации.</p>	
<p>1. Отсутствие на дату принятия решения о присвоении категории риска оснований для отнесения застройщика к значительному и среднему критериям риска.</p>	Низкий риск.