



АДМИНИСТРАЦИЯ ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

12.10.2021

г. Тамбов

№ 750

Об утверждении Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, индикатора риска и ключевого показателя

В целях реализации федеральных законов от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», 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» администрация области постановляет:

1. Утвердить Положение о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - Положение) согласно приложению № 1.

2. Утвердить индикатор риска нарушения обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости согласно приложению № 2.

3. Утвердить ключевой показатель регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и его целевые значения согласно приложению № 3.

4. Признать утратившими силу постановления администрации области: от 29.10.2018 № 1107 «Об утверждении Порядка организации и осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»;

от 25.06.2019 № 731 «О внесении изменений в постановление администрации области от 29.10.2018 № 1107 «Об утверждении Порядка организации и осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»;

от 20.08.2019 № 949 «О внесении изменения в Порядок организации и

осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов».

5. Настоящее постановление вступает в силу на следующий день после дня его первого официального опубликования, за исключением пункта 5.5 Положения, который вступает в силу с 01.01.2023.

6. Опубликовать настоящее постановление на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru) и на сайте сетевого издания «Тамбовская жизнь» (www.tamlife.ru).

Временно исполняющий обязанности
главы администрации области М.Б.Егоров



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

УТВЕРЖДЕНО
постановлением администрации области
от 12.10.2021 № 450

Положение о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - Положение) в соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 248-ФЗ), статьей 23⁵ Федерального закона 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 - Федеральный закон № 214-ФЗ), Положением об управлении государственного строительного надзора Тамбовской области, утвержденным постановлением главы администрации области от 20.01.2014 № 3, устанавливает порядок организации и осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Тамбовской области (далее - региональный государственный контроль (надзор)).

1.2. Понятия и термины, применяемые в настоящем Положении, используются в значениях, определенных Федеральным законом № 248-ФЗ и иными федеральными законами, регулирующими правоотношения, возникающие в связи с осуществлением регионального государственного контроля (надзора).

1.3. Предметом регионального государственного контроля (надзора) является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - контролируемые лица), обязательных требований, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.4. Органом, уполномоченным на осуществление регионального государственного контроля (надзора), является управление государственного строительного надзора Тамбовской области (далее - Управление).

Должностными лицами Управления, уполномоченными на осуществление регионального государственного контроля (надзора) (далее - должностные лица Управления), являются:

заместитель начальника Управления, начальник отдела контроля и надзора в области долевого строительства;

главный консультант отдела контроля и надзора в области долевого строительства;

консультант отдела контроля и надзора в области долевого строительства;

главный специалист-эксперт отдела государственного строительного надзора.

1.5. Должностным лицом Управления, уполномоченным на принятие решений Управления о проведении контрольных (надзорных) мероприятий, является начальник Управления.

1.6. Управление обеспечивает учет объектов регионального государственного контроля (надзора) (далее - объекты контроля) посредством ведения реестра объектов контроля (далее - реестр).

Управление осуществляет учет следующих объектов контроля:

деятельность, действия (бездействие) контролируемых лиц, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, установленные Федеральным законом № 214-ФЗ и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации;

многоквартирные дома и (или) иные объекты недвижимости, к которым предъявляются обязательные требования, установленные Федеральным законом № 214-ФЗ и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Ведение реестра осуществляется должностными лицами Управления.

Получение сведений об объектах контроля осуществляется ежемесячно до 10 числа соответствующего месяца из информации, получаемой из единой информационной системы жилищного строительства, указанной в статье 23³ Федерального закона № 214-ФЗ, должностным лицом Управления, уполномоченным на ведение реестра.

Актуализация реестра (внесение объектов контроля, либо внесение изменений об объектах контроля в реестр) осуществляется в течение 5 дней со дня получения Управлением соответствующих сведений.

Реестр оформляется в соответствии с формой, утверждаемой Управлением, и размещается на официальном сайте Управления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в течение 10 дней после его актуализации.

Сведения об объектах контроля вносятся должностными лицами Управления в государственную информационную систему «Типовое

облачное решение по автоматизации контрольной (надзорной) деятельности».

2. Управление рисками причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального государственного контроля (надзора)

2.1. При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) Управление относит объекты контроля к одной из следующих категорий риска причинения вреда (ущерба) (далее - категории риска):

- значительный риск;
- средний риск;
- низкий риск.

2.2. Отнесение объекта контроля к одной из категорий риска осуществляется Управлением на основе сопоставления его характеристик с критериями риска отнесения объектов контроля к определенным категориям риска при организации регионального государственного контроля (надзора) согласно приложению к настоящему Положению.

2.3. В случае если объект контроля не отнесен Управлением к определенной категории риска, он считается отнесенным к категории низкого риска.

2.4. Управление в течение 5 рабочих дней со дня поступления сведений о соответствии объекта контроля критериям риска иной категории риска либо об изменении критериев риска должно принять решение об изменении категории риска указанного объекта контроля.

2.5. Контролируемое лицо вправе подать в Управление способом, позволяющим подтвердить факт подачи, заявление об изменении категории риска осуществляемой им деятельности в случае ее соответствия критериям риска для отнесения к иной категории риска.

3. Профилактика рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям

3.1. Профилактические мероприятия проводятся Управлением в соответствии с ежегодно утверждаемой программой профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

3.2. При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) Управление проводит следующие профилактические мероприятия:

- информирование;
- обобщение правоприменительной практики;
- объявление предостережения;
- консультирование;
- профилактический визит.

3.3. Управление осуществляет информирование контролируемых лиц и иных заинтересованных лиц по вопросам соблюдения обязательных требований.

3.4. По итогам обобщения правоприменительной практики обеспечивается подготовка проекта ежегодного доклада, содержащего результаты обобщения правоприменительной практики (далее - проект доклада), который в срок до 15 февраля текущего года размещается на официальном сайте Управления для публичного обсуждения с указанием срока публичного обсуждения и адресов электронной почты для направления предложений и замечаний.

3.5. По истечении срока публичного обсуждения проекта доклада Управление составляет перечень поступивших предложений и замечаний с указанием мнения Управления по каждому предложению и замечанию и размещает перечень на официальном сайте Управления.

3.6. Управление осуществляет доработку проекта доклада с учетом поступивших предложений и замечаний.

3.7. Доклад о правоприменительной практике за предшествующий календарный год утверждается начальником Управления до 01 марта каждого года и размещается на официальном сайте Управления в течение 7 рабочих дней со дня его утверждения.

3.8. Результаты обобщения правоприменительной практики включаются в ежегодный доклад Управления о состоянии регионального государственного контроля (надзора).

3.9. Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований объявляется и направляется контролируемому лицу в случае наличия у Управления сведений о готовящихся нарушениях обязательных требований или признаках нарушений обязательных требований и (или) в случае отсутствия подтвержденных данных о том, что нарушение обязательных требований причинило вред (ущерб) охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

3.10. Контролируемое лицо вправе в течение 15 рабочих дней после получения предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований подать в Управление возражение в отношении предостережения.

3.11. Возражение направляется в Управление на бумажном носителе или в электронном виде и содержит следующую информацию:

сведения о контролируемом лице;

сведения об объекте контроля;

дату и номер предостережения, направленного в адрес контролируемого лица;

обоснование позиции, доводы в отношении указанных в предостережении действий (бездействий) контролируемого лица, которые приводят или могут привести к нарушению обязательных требований;

способ получения ответа по итогам рассмотрения возражения;

дату направления возражения.

3.12. Контролируемое лицо вправе приложить к возражениям документы, подтверждающие обоснованность возражений, или их заверенные копии.

Возражение рассматривается Управлением в течение 20 рабочих дней со дня получения возражения.

По результатам рассмотрения возражения Управление принимает одно из следующих решений:

удовлетворяет возражение и отменяет объявленное предостережение;

отказывает в удовлетворении возражения в случае необоснованности представленных возражений.

Мотивированный ответ о результатах рассмотрения возражения направляется контролируемому лицу в течение 3 рабочих дней после принятия решения способом, указанным в возражении, либо почтовым отправлением или в электронном виде в зависимости от формы поданного контролируемым лицом возражения.

Результаты рассмотрения возражений на объявленные предостережения учитываются вместе с предостережениями в журнале учета предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований. Соответствующие данные используются Управлением для проведения иных профилактических мероприятий и контрольных (надзорных) мероприятий.

3.13. Консультирование (разъяснение по вопросам, связанным с организацией и осуществлением регионального государственного контроля (надзора) осуществляется должностным лицом Управления по обращениям контролируемых лиц и их представителей без взимания платы.

3.14. Консультирование осуществляется должностным лицом Управления по телефону, посредством видео-конференц-связи, на личном приеме либо в ходе проведения профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия.

3.15. Время консультирования при личном обращении устанавливается начальником Управления и должно составлять не менее 4 часов в рабочую неделю. Информация о времени консультирования при личном обращении размещается в здании Управления в доступном для ознакомления граждан месте, на официальном сайте Управления.

3.16. Консультирование осуществляется по следующим вопросам:
содержание обязательных требований;
порядок проведения контрольных (надзорных) мероприятий;
проведение мероприятий по устранению нарушений, выявленных в ходе контрольных (надзорных) мероприятий;
порядок обжалования решений должностных лиц Управления, их действий (бездействий).

3.17. В письменной форме консультирование осуществляется по всем вопросам, предусмотренным пунктом 3.16 настоящего Положения, в случае

если контролируемым лицом представлен письменный запрос по вопросам консультирования.

3.18. В случае консультирования должностными лицами Управления в письменной форме ответ контролируемому лицу направляется в течение 30 дней со дня регистрации его запроса.

3.19. В случае если в течение календарного года поступило пять и более однотипных (по одним и тем же вопросам) запросов контролируемых лиц и их представителей, консультирование по таким запросам осуществляется посредством размещения на официальном сайте Управления письменного разъяснения, подписанного начальником Управления.

3.20. Учет консультирований осуществляется в журнале учета консультирований.

3.21. Профилактический визит проводится должностным лицом Управления в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица либо путём использования видео-конференц-связи.

3.22. Обязательный профилактический визит проводится в отношении контролируемых лиц, приступающих к осуществлению деятельности в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

3.23. Управление обязано предложить проведение профилактического визита лицам, приступающим к осуществлению деятельности в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не позднее чем в течение 1 года с момента начала такой деятельности.

3.24. О проведении обязательного профилактического визита контролируемое лицо должно быть уведомлено не позднее чем за 5 рабочих дней до даты его проведения.

3.25. Контролируемое лицо вправе отказаться от проведения обязательного профилактического визита, уведомив об этом Управление не позднее чем за 3 рабочих дня до даты его проведения.

3.26. Обязательный профилактический визит проводится в течение 1 рабочего дня.

4. Виды контрольных (надзорных) мероприятий, проведение которых возможно в рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора), и перечень допустимых контрольных (надзорных) действий в составе каждого контрольного (надзорного) мероприятия

4.1. В рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) осуществляются следующие контрольные (надзорные) мероприятия при взаимодействии с контролируемыми лицами:

документарная проверка;
выездная проверка.

4.2. В ходе документарной проверки допускается следующее контрольное (надзорное) действие:

истребование документов.

4.3. В ходе выездной проверки допускается следующее контрольное (надзорное) действие:

истребование документов.

4.4. При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся.

4.5. Внеплановые контрольные (надзорные) мероприятия проводятся по следующим основаниям:

наличие у Управления сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям либо выявление соответствия объекта контроля параметрам, установленным индикаторами риска нарушения обязательных требований, утвержденными постановлением администрации области, или отклонения объекта контроля от таких параметров;

поручение Президента Российской Федерации, поручение Правительства Российской Федерации о проведении контрольных (надзорных) мероприятий в отношении конкретных контролируемых лиц;

требование прокурора о проведении контрольного (надзорного) мероприятия в рамках надзора за исполнением законов, соблюдением прав и свобод человека и гражданина по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям;

истечение срока исполнения решения управления об устранении выявленного нарушения обязательных требований - в случаях, установленных частью 1 статьи 95 Федерального закона № 248-ФЗ.

4.6. Срок проведения проверки не может превышать 10 рабочих дней. В отношении одного субъекта малого предпринимательства общий срок взаимодействия в ходе проведения проверки не может превышать 50 часов для малого предприятия и 15 часов для микропредприятия.

4.7. При проведении контрольного (надзорного) мероприятия осуществляется фиксация доказательств нарушений обязательных требований с применением технических средств копирования, находящихся в распоряжении должностного лица Управления.

4.8. Решение о необходимости использования способов фиксации доказательств нарушений обязательных требований при осуществлении контрольного (надзорного) мероприятия принимается должностным лицом Управления самостоятельно.

4.9. Информация о проведении копирования и использованных для этой цели технических средствах отражается в акте контрольного (надзорного) мероприятия.

Результаты фиксации доказательств нарушений обязательных требований приобщаются к акту контрольного (надзорного) мероприятия.

4.10. Управлением обеспечивается хранение копий документов, полученных с применением технических средств, в течение 5 лет после завершения контрольного (надзорного) мероприятия.

5. Обжалование решений Управления, действий (бездействия) его должностных лиц

5.1. Правом на обжалование решений Управления, действий (бездействия) его должностных лиц обладает контролируемое лицо, в отношении которого приняты решения или совершены действия (бездействие), указанные в части 4 статьи 40 Федерального закона № 248-ФЗ.

Жалоба на решения Управления, действия (бездействия) должностных лиц Управления рассматривается начальником Управления.

5.2. Жалоба подлежит рассмотрению Управлением в течение 20 рабочих дней со дня ее регистрации.

Управление вправе запросить у контролируемого лица, подавшего жалобу, дополнительную информацию и документы, относящиеся к предмету жалобы. Контролируемое лицо вправе представить указанные информацию и документы в течение 5 рабочих дней с момента направления запроса. Течение срока рассмотрения жалобы приостанавливается с момента направления запроса о предоставлении дополнительных информации и документов, относящихся к предмету жалобы, до момента получения их Управлением, но не более чем на 5 рабочих дней с момента направления запроса. Неполучение от контролируемого лица дополнительных информации и документов, относящихся к предмету жалобы, не является основанием для отказа в рассмотрении жалобы.

5.3. Не допускается запрашивать у контролируемого лица, подавшего жалобу, информацию и документы, которые находятся в распоряжении государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных им организаций.

Обязанность доказывания законности и обоснованности принятого решения и (или) совершенного действия (бездействия) возлагается на Управление, решение и (или) действие (бездействие) должностного лица которого обжалуются.

5.4. По итогам рассмотрения жалобы Управление принимает одно из следующих решений:

- оставляет жалобу без удовлетворения;
- отменяет решение Управления полностью или частично;
- отменяет решение Управления полностью и принимает новое решение;
- признает действия (бездействие) должностных лиц Управления незаконными и выносит решение по существу, в том числе об осуществлении при необходимости определенных действий.

5.5. Судебное обжалование решений Управления, действий (бездействий) его должностных лиц возможно только после их досудебного обжалования.



ПРИЛОЖЕНИЕ
к Положению о региональном
государственном контроле (надзоре) в
области долевого строительства
многоквартирных домов
и (или) иных объектов недвижимости

Критерии отнесения к категориям риска объектов в рамках
регионального государственного контроля (надзора) в области долевого
строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

Категория риска		Суммарное количество баллов
Значительный риск		свыше 30 баллов
Средний риск		свыше 20 баллов до 30 баллов включительно
Низкий риск		до 20 баллов включительно
Отнесение объектов контроля к определенной категории риска осуществляется исходя из определения общего количества баллов по всем критериям, применяемым к контролируемым лицам.		
Критерии отнесения объектов контроля к определенной категории риска причинения вреда (ущерба)		
Критерий	Показатель критерия	Количество баллов
1	2	3
1.1. Тяжесть причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям		
Объем реализуемой площади объектов	свыше 20 тыс. кв. м.	+20
	свыше 10 тыс. кв. м.	+10
	до 20 тыс. кв. м. включительно до 10 тыс. кв. м. включительно	+5
1.2. Вероятность наступления негативных событий		
Вынесение контролируемому лицу предписания об устранении нарушений обязательных требований	Наличие предписания об устранении нарушений обязательных требований за три года, предшествующих дате принятия решения об отнесении контролируемого лица к определенной категории риска	+10 (за каждое предписание)
Наличие вступившего в законную силу постановления о назначении наказания за нарушение обязательных требований, предусмотренных частью 1 статьи 13.19.3, статьей 14.28, частью 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях	Наличие вступившего в законную силу постановления о назначении наказания за нарушение обязательных требований, предусмотренных частью 1 статьи 13.19.3, статьей 14.28, частью 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, в течение трех лет, предшествующих дате принятия решения об отнесении контролируемого лица к определенной категории риска	+10 (за каждое постановление)

Продолжение приложения
к Положению о региональном
государственном контроле
(надзоре) в области долевого
строительства многоквартирных
домов и (или) иных объектов
недвижимости

1	2	3
1.3. Добросовестность контролируемых лиц		
Страхование рисков ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение контролируемым лицом обязательств по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по договору	Наличие у контролируемого лица договора страхования рисков ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по договору	-20

* - отнесение объектов контроля к определенной категории риска осуществляется исходя из определения общего количества баллов по всем критериям, применяемым к контролируемым лицам

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

УТВЕРЖДЕН

постановлением администрации области

от 12.10.2021 № 450

Индикатор риска
нарушения обязательных требований
при осуществлении регионального государственного контроля (надзора)
в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных
объектов недвижимости

При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости устанавливается следующий индикатор риска нарушения обязательных требований:

отклонение контролируемым лицом на 10% и более от соблюдения плановых показателей, установленных примерным графиком реализации проекта строительства, входящим в состав отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, размещаемой контролируемым лицом в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23³ Федерального закона 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», за 2 предыдущих квартала отчетного периода.



ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

УТВЕРЖДЕНЫ
 постановлением администрации области
 от 12.10.2021 № 750

Ключевой показатель
 регионального государственного контроля (надзора) в области долевого
 строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов
 недвижимости и его целевые значения

Наименование показателя	Целевые значения показателя, по годам		
	2022	2023	2024
Причиненный ущерб при неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по договорам участия в долевом строительстве в отношении многоквартирных домов, строительство которых приостановлено на 6 и более месяцев или наступлении предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства, или прекращения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	726 956 тыс.руб.	0 руб.	0 руб.

