

ПРАВИТЕЛЬСТВО ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 24.04.2019 № 316-п

г. Ярославль

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

В соответствии с положениями 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», Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»

ПРАВИТЕЛЬСТВО ОБЛАСТИ ПОСТАНОВЛЯЕТ:

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

2. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя Председателя Правительства области, курирующего вопросы строительства, развития жилищно-коммунального комплекса, энергосбережения, тарифного регулирования и дорожного хозяйства.

3. Постановление вступает в силу с момента подписания.

Председатель
Правительства области

Д.А. Степаненко

УТВЕРЖДЕН
постановлением
Правительства области
от 24.04.2019 № 316-п

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

1. Настоящий 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), регламентирует организацию и осуществление регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – государственный надзор) на территории Ярославской области.

Органом исполнительной власти Ярославской области, уполномоченным на осуществление государственного надзора, является департамент строительства Ярославской области (далее – департамент).

Мероприятия по контролю осуществляются уполномоченными должностными лицами департамента, включенными в Перечень должностных лиц органов исполнительной власти Ярославской области, уполномоченных на осуществление регионального государственного контроля (надзора), утвержденный постановлением Правительства области от 29.12.2011 № 1199-п «Об осуществлении государственного контроля (надзора)» (далее – уполномоченные должностные лица).

Государственный надзор осуществляется департаментом с применением риск-ориентированного подхода. Критерии отнесения деятельности подконтрольных субъектов к определенной категории риска при осуществлении государственного надзора приведены в приложении к настоящему Порядку.

2. Государственный надзор осуществляется с целью установления соответствия деятельности подконтрольных субъектов требованиям законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Подконтрольные субъекты – застройщики, осуществляющие деятельность в сфере долевого строительства многоквартирных домов

и (или) иных объектов недвижимости (за исключением жилищно-строительных кооперативов).

Основные понятия, используемые в настоящем Порядке, соответствуют основным понятиям, используемым в Федеральном законе № 214-ФЗ.

3. Государственный надзор осуществляется посредством:

- проведения документарных и (или) выездных внеплановых проверок в отношении подконтрольных субъектов на предмет соблюдения ими обязательных требований, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (далее – обязательные требования);

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

- организации и проведения в соответствии с Федеральным законом № 294-ФЗ мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований;

- организации и проведения мероприятий по контролю, осуществляемых без взаимодействия с подконтрольными субъектами;

- систематического наблюдения за исполнением обязательных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных требований при осуществлении деятельности подконтрольными субъектами.

4. При осуществлении государственного надзора, а также при организации и проведении проверок подконтрольных субъектов применяются положения Федерального закона № 294-ФЗ с учетом особенностей организации и проведения проверок, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ.

5. Основаниями для проведения внеплановой проверки являются:

- истечение срока исполнения лицом, привлекающим денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, выданного департаментом предписания об устранении нарушения требований Федерального закона № 214-ФЗ, а также иных требований по вопросам привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, установленных нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, если до истечения такого срока лицом, привлекающим денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не были устранены нарушения, указанные в предписании об устранении нарушений обязательных требований;

- выявление в ходе проведения анализа ежеквартальной отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, бухгалтерской отчетности (в том числе годовой), составленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, и (или) проектной декларации признаков нарушения обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- поступление в департамент обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, указанной в части 1 статьи 23.2 Федерального закона № 214-ФЗ некоммерческой организации, из средств массовой информации, информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» о фактах нарушений требований Федерального закона № 214-ФЗ, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, актов органов местного самоуправления;

- отклонение застройщика от примерного графика реализации проекта строительства на шесть и более месяцев;

- приказ директора (заместителя директора) департамента о проведении внеплановой проверки, изданный в соответствии с поручением Президента Российской Федерации, или Правительства Российской Федерации, или Правительства области в случае выявления нарушений требований Федерального закона № 214-ФЗ и принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов Российской Федерации;

- требование прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям;

- поступление в департамент уведомления уполномоченного банка, предусмотренного частью 4 статьи 18.2 Федерального закона № 214-ФЗ.

6. Срок проведения проверки не может превышать 20 рабочих дней.

Выездная проверка по основаниям, указанным в абзацах втором, третьем, пятом – седьмом пункта 5 настоящего Порядка, может быть проведена департаментом незамедлительно с извещением органа прокуратуры в порядке, установленном частью 12 статьи 10 Федерального закона № 294-ФЗ. Предварительное уведомление подконтрольного субъекта о проведении выездной проверки по данным основаниям не допускается.

О проведении выездной проверки по основаниям, указанным в абзацах четвертом, восьмом пункта 5 настоящего Порядка, застройщик уведомляется

департаментом не менее чем за 24 часа до начала ее проведения любым доступным способом.

Акт проверки оформляется непосредственно после завершения проверки в двух экземплярах в соответствии с требованиями, предусмотренными статьей 16 Федерального закона № 294-ФЗ.

7. Права и обязанности уполномоченных должностных лиц при осуществлении государственного надзора установлены Федеральным законом № 214-ФЗ, Федеральным законом № 294-ФЗ, иными нормативными правовыми актами, изданными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. В случае выявления при проведении проверки нарушений подконтрольным субъектом требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости уполномоченным должностным лицом осуществляется:

- выдача предписаний об устранении выявленных нарушений;
- контроль за выполнением выданных предписаний об устранении выявленных нарушений.

9. Мероприятия по профилактике нарушений обязательных требований проводятся в целях предупреждения и устранения причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований подконтрольными субъектами. Организация и проведение мероприятий, направленных на профилактику нарушений обязательных требований, осуществляются в соответствии со статьей 8.2 Федерального закона № 294-ФЗ.

10. Мероприятия по контролю без взаимодействия с подконтрольными субъектами проводятся уполномоченными должностными лицами в пределах своей компетенции на основании заданий на проведение таких мероприятий, утверждаемых директором департамента (заместителем директора департамента), и в соответствии со статьей 8.3 Федерального закона № 294-ФЗ.

11. Систематическое наблюдение за исполнением обязательных требований, анализ и прогнозирование состояния исполнения обязательных требований при осуществлении деятельности подконтрольными субъектами осуществляется департаментом путем наблюдения за соблюдением застройщиками примерных графиков реализации проектов строительства, изучения и анализа результатов проверок и контрольных мероприятий, обращений граждан и юридических лиц (индивидуальных предпринимателей), публикаций в средствах массовой информации, касающихся соблюдения обязательных требований, и размещаемой подконтрольными субъектами на официальных сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информации об их деятельности.

12. При выявлении в ходе осуществления государственного надзора действий (бездействия) подконтрольных субъектов, содержащих признаки административных правонарушений, департамент принимает меры в сроки и

в порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

13. Содержание, сроки и последовательность выполнения административных процедур при осуществлении государственного надзора устанавливаются административным регламентом, утверждаемым приказом департамента.

14. Решения и действия (бездействие) департамента, уполномоченных должностных лиц могут быть обжалованы в соответствии с законодательством Российской Федерации.

15. Уполномоченные должностные лица несут установленную законодательством Российской Федерации ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение служебных обязанностей, совершение противоправных действий (бездействия) при осуществлении государственного надзора.

КРИТЕРИИ**отнесения деятельности подконтрольных субъектов к определенной категории риска при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости**

Критерии отнесения деятельности подконтрольных субъектов, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, к отдельным категориям риска разработаны с учетом тяжести потенциальных негативных последствий возможного несоблюдения подконтрольными субъектами требований, предусмотренных федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, и вероятности несоблюдения подконтрольными субъектами обязательных требований.

№ п/п	Категория риска	Критерии отнесения к категории риска	Показатель риска
1	2	3	4
1.	Чрезвычайно высокий риск (при соответствии обоих критериев)	нарушение сроков	нарушение срока исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве на 12 месяцев и более
		внеплановая проверка целевого использования денежных средств участников долевого строительства в отношении субъекта в течение года, предшествующего плановому году	не проводилась

1	2	3	4
2.	Высокий риск (при выполнении обоих критериев)	нарушение сроков (при выполнении одного из показателей риска)	нарушение срока исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве от 1 до 12 месяцев отставание от примерного плана-графика строительства от 6 месяцев и более
		внеплановая проверка целевого использования денежных средств участников долевого строительства в отношении субъекта в течение года, предшествующего плановому году	не проводилась
3.	Средний риск (при выполнении одного из критериев)	нарушение сроков	отставание от примерного плана-графика строительства от 1 до 5 месяцев включительно
		внеплановая проверка целевого использования денежных средств участников долевого строительства в отношении субъекта в течение года, предшествующего плановому году	проводилась
4.	Низкий риск (при выполнении одного из критериев)	признание подконтрольного субъекта банкротом	подконтрольный субъект проходит процедуру банкротства либо признан банкротом
		подконтрольный субъект не может заключить новые договоры участия в долевом строительстве	приостановка либо прекращение регистрации договоров участия в долевом строительстве в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав
		отсутствие нарушений показателей риска	ни один показатель риска любой из категорий риска не нарушен