ПРОЕКТ

**АДМИНИСТРАЦИЯ КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года №

г. Кострома

Об утверждении положения

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

В целях реализации положений части 2.1. статьи 23 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», пункта 3 статьи 2, части 1 статьи 8.1. Федерального закона от 26.12.2008 №294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»

администрация Костромской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемое положение о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.
2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

|  |  |
| --- | --- |
| Губернатор области | С. Ситников |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение  УТВЕРЖДЕНО  Постановлением администрации Костромской области  от «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2018 года №\_\_\_ |

Положение

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

Глава 1. Общие положения

1. Настоящее положение устанавливает требования к организации и проведению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – государственный контроль в области долевого строительства).
2. Задачами регионального государственного контроля в области долевого строительства являются предупреждение, выявление и пресечение нарушений юридическими лицами, их руководителями и иными должностными лицами, осуществляющими строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением средств граждан и юридических лиц (далее соответственно – юридические лица, участники строительства), требований, установленных Федеральным законом 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), а также иных требований, связанных с вопросом привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.
3. Региональный государственный контроль (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется департаментом строительства, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Костромской области (далее – контролирующий орган).
4. Государственный контроль в области долевого строительства осуществляется посредством:

организации и проведения проверок выполнения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, обязательных требований, установленных законодательством о долевом строительстве (далее – обязательные требования);

проведения мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований;

проведения мероприятий по контролю (надзору), осуществляемых без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями;

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

систематического наблюдения за исполнением обязательных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных требований при осуществлении деятельности, связанной с привлечением средств участников строительства, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями.

1. Предметом государственного контроля в области долевого строительства является контроль за соблюдением юридическими лицами обязательных требований законодательства о долевом строительстве, в том числе:

контроль целевого использования застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ;

контроль за соблюдением застройщиком установленных частью 2 статьи 3 Федерального закона №214-ФЗ требований к застройщику;

контроль за соблюдением застройщиком установленных статьей 3.1 Федерального закона №214-ФЗ требований к раскрытию и размещению им информации;

контроль соблюдения примерных графиков реализации проектов строительства;

контроль установленных частью 5 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ требований к ведению учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства.

1. При осуществлении государственного контроля в области долевого строительства лицами, в отношении которых осуществляются мероприятия по контролю (надзору) являются:

застройщик;

иное лицо, привлекающее денежные средства участников строительства для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

1. При осуществлении государственного контроля в области долевого строительства применяется риск-ориентированный подход к организации контроля (надзора) за деятельностью лиц, указанных в пункте 5 настоящего Положения (далее – лица, привлекающих денежные средства участников строительства), которая 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 (далее – Правила).

Глава 2. Требования к организации мероприятий по региональному государственному контролю (надзору)

1. Организация и проведение проверок выполнения лицами, привлекающими денежные средства участников строительства, обязательных требований, установленных законодательством о долевом строительстве.

8.1. Плановые проверки проводятся на основании разрабатываемых и утверждаемых контролирующим органом в соответствии с предоставленными полномочиями ежегодных планов.

8.2. Основания проведения плановых и внеплановых проверок установлены соответственно частями 10, 11, 12 статьи 23 Федерального закона №214-ФЗ.

8.3. Организация документарной проверки (плановой и внеплановой) осуществляется в порядке, установленном статьей 11 Федерального закона № 294-ФЗ.

8.4. Выездная проверка (плановая и внеплановая) проводится в порядке, установленном статьей 12 Федерального закона № 294-ФЗ.

8.5. В случае выявления при проведении проверки нарушений обязательных требований контролирующий орган направляет проверяемому лицу предписание об устранении нарушений обязательных требований (далее – предписание).

В предписании указываются описание, характер, конкретный вид нарушений с указанием ссылок на статьи (пункты, части статей) нормативных правовых актов, требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений.

8.6. При выявлении в результате проведенной проверки либо при осуществлении контроля (надзора) за исполнением предписания признаков состава административного правонарушения, за совершение которого должностные лица контролирующих органов уполномочены возбуждать дела об административных правонарушениях, возбуждается дело об административном правонарушении, в порядке и сроки, установленные Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

8.7. Информация 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 требований Федерального закона № 214-ФЗ, размещается в Единой информационной системе жилищного строительства, определенной статьей 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ (далее – ЕИСЖС).

1. Организация и проведение мероприятий, направленных на профилактику нарушений обязательных требований предусмотрены статьей 8.2 Федерального закона №294-ФЗ.
2. Организация и проведение мероприятий по контролю (надзору) без взаимодействия с лицами, в отношении которых реализуется такое мероприятие.

10.1. К мероприятиям по контролю (надзору), при проведении которых не требуется взаимодействие контролирующего органа с лицами, в отношении которых реализуется такое мероприятие, относятся:

анализ ежеквартальной отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – ежеквартальная отчетность застройщика);

наблюдение за соблюдением обязательных требований посредством анализа информации о деятельности либо действиях застройщика, обязанность по раскрытию которой возложена на застройщика в соответствии с законодательством о долевом строительстве;

наблюдение за соблюдением застройщиком обязательных требований при размещении информации в сети «Интернет» и ЕИСЖС.

10.2. Анализ ежеквартальной отчетности застройщика осуществляется в целях формирования выводов о соблюдении застройщиком:

сроков представления в контролирующий орган ежеквартальной отчетности застройщика и требований к её составу;

нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика;

сроков исполнения им договорных обязательств перед участниками долевого строительства;

примерных графиков реализации проектов строительства.

10.2.1 При анализе соблюдения нормативов финансовой устойчивости деятельности застройщиков информация, необходимая для проведения соответствующего расчета, формируется на основании данных бухгалтерского учета застройщика и должна быть раскрыта в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Аналитический учет активов и обязательств в рамках бухгалтерского учета застройщика должен обеспечивать получение необходимой информации по каждому участнику долевого строительства и договору долевого строительства, связанным с привлечением денежных средств (включая жилищные сертификаты) участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, по активам застройщика, считающимся находящимися в залоге, по обязательствам застройщика перед участниками долевого строительства и обязательствам участников долевого строительства перед застройщиком по внесению платежей в предусмотренный договором период, об оплате жилых помещений после завершения и признания выручки от продажи.

10.2.2. По итогам анализа ежеквартальной отчетности застройщика контролирующим органом формируется заключение о результатах анализа ежеквартальной отчетности застройщика, в котором раскрывается информация:

о выявленных нарушениях законодательства о долевом строительстве и (или) наличии признаков нецелевого использования денежных средств участников долевого строительства (при наличии);

о принятии мер реагирования по результатам анализа указанной отчетности, в том числе в виде предписаний, направленных в адрес застройщика;

о возбуждении дел об административных правонарушениях (при наличии состава административного правонарушения).

10.3. В случае получения в ходе проведения мероприятий по контролю (надзору) без взаимодействия с лицами, в отношении которых реализуется такое мероприятие, сведений о готовящихся нарушениях или признаках нарушения обязательных требований, контролирующий орган в течение месяца со дня получения таких сведений направляет лицу, в отношении которого реализуется мероприятие по контролю (надзору), предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований.

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

11.1. Меры, принимаемые контролирующим органом, в целях пресечения и (или) устранения нарушений, выявленных при осуществлении государственного контроля в области долевого строительства и порядок их принятия установлены частями 6, 15, 16, 17 статьи 23 Федерального закона №214-ФЗ.

Глава 3. Критерии отнесения деятельности застройщика к отдельным категориям риска

1. Критерии отнесения деятельности застройщика к отдельным категориям риска (далее – критерии риска) разработаны с учетом тяжести потенциальных негативных последствий возможного несоблюдения юридическими лицами требований, предусмотренных федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и вероятности несоблюдения юридическими лицами обязательных требований.
2. Отнесение деятельности застройщика к отдельным категориям риска осуществляется на основании следующих критериев риска:

1) значительный риск:

на дату принятия решения о присвоении категории риска застройщик и (или) его должностные лица считаются подвергнутыми административному наказанию за административные правонарушения, предусмотренные частями 1, 4 статьи 14.28, частью 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях;

обеспечение 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 строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

непредставление специализированной отчетности застройщика, начиная с момента, когда у юридического лица возникла обязанность по предоставлению такой отчетности, в соответствии с требованиями постановления 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 Российской Федерации № 645);

2) средний риск:

на дату принятия решения о присвоении категории риска юридическое лицо и (или) его должностные лица считаются подвергнутыми административному наказанию по частям 2, 3 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях;

обеспечение исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве наряду с залогом страхованием гражданской ответственности застройщика или поручительством банка;

предоставление специализированной отчетности застройщика менее чем в двух последовательных отчетных периодах, начиная с момента, когда у юридического лица возникла обязанность по предоставлению такой отчетности, в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации № 645;

3) низкий риск:

отсутствие на дату принятия решения о присвоении категории риска вступивших в законную силу постановлений о назначении административного наказания за совершение административных правонарушений, предусмотренных частями 1, 2, 3, 4 статьи 14.28, частью 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, или истечение срока, в течение которого лицо считается подвергнутым административному наказанию за совершение административных правонарушений, предусмотренных частями 1, 2 ,3, 4 статьи 14.28, частью 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях;

отсутствие на дату принятия решения о присвоении категории риска нарушения срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве;

обеспечение исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве наряду с залогом внесением обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ;

предоставление специализированной отчетности застройщика не менее чем в двух последовательных отчетных периодах, начиная с момента, когда у юридического лица возникла обязанность по предоставлению такой отчетности, в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации № 645;

привлечение застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу.

1. Отнесение деятельности застройщика к категориям риска осуществляется решением руководителя контролирующего органа.
2. Отнесение деятельности застройщика к категории низкого риска осуществляется при одновременном наличии критериев риска, предусмотренных абзацами вторым – пятым подпункта 3 пункта 13 настоящего Положения, или наличии критерия риска, предусмотренного абзацем шестым подпункта 3 пункта 13 настоящего Положения, к категориям значительного и среднего риска – при наличии одного из критериев риска, предусмотренных соответственно подпунктами 1 и 2 пункта 13 настоящего Положения.
3. При отсутствии решения руководителя контролирующего органа об отнесении деятельности застройщика к определенной категории риска его деятельность считается отнесенной к категории низкого риска.
4. Проведение плановых проверок в отношении застройщика в зависимости от присвоенной его деятельности категории риска осуществляется со следующей периодичностью:

для категории значительного риска - один раз в год;

для категории среднего риска - не чаще одного раза в 2 года;

для категории низкого риска – плановые проверки не проводятся.

1. По запросу застройщика контролирующий орган представляет информацию о присвоенной деятельности этого застройщика категории риска, а также сведения, использованные при отнесении его деятельности к определенной категории 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.
2. Подача застройщиком в контролирующий орган заявления об изменении ранее присвоенной деятельности такого застройщика категории риска, рассмотрение контролирующим органом такого заявления и принятие решения по нему осуществляется в установленном Правилами порядке.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_