



ПРАВИТЕЛЬСТВО ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 15 августа 2017 г. № 384-пП

г.Пенза

Об утверждении Порядка осуществления 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, на территории Пензенской области

В соответствии с положениями 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" (с последующими изменениями), руководствуясь Законом Пензенской области от 22.12.2005 № 906-ЗПО "О Правительстве Пензенской области" (с последующими изменениями), Правительство Пензенской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемый Порядок осуществления 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, на территории Пензенской области.

2. Настоящее постановление опубликовать в газете "Пензенские губернские ведомости" и разместить (опубликовать) на "Официальном интернет-портале правовой информации" (www.pravo.gov.ru) и на официальном сайте Правительства Пензенской области в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Пензенской области, координирующего вопросы формирования и реализации государственной политики в области жилищно-коммунального хозяйства.

Губернатор
Пензенской области **И.А. Белозерцев**



УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Пензенской области
от 15.08.2017 № 384-пП

Порядок осуществления 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, на территории Пензенской области

1. Настоящий Порядок устанавливает правила организации и осуществления 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 (далее - доленое строительство) в соответствии с 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" (с последующими изменениями) (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ), Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" (с последующими изменениями) (далее - Федеральный закон № 294-ФЗ) на территории Пензенской области.

2. Региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства осуществляется в соответствии с настоящим Порядком Управлением государственной инспекции в жилищной, строительной сферах и по надзору за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники Пензенской области (далее - орган регионального государственного контроля).

3. Региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства уполномочены осуществлять в соответствии с должностными регламентами начальник отдела, заместитель начальника, главные специалисты отдела (Инспекции) государственного строительного надзора, долевого строительства и сохранности автомобильных дорог органа регионального государственного контроля (далее - должностные лица органа регионального государственного контроля).

4. Предметом регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства является проверка соблюдения лицами, привлекающими денежные средства граждан 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 ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (далее - обязательные требования).

5. К отношениям, связанным с осуществлением органом регионального государственного контроля регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, организацией и проведением проверок деятельности лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, применяются положения Федерального закона № 294-ФЗ, с учетом особенностей, установленных статьей 23 Федерального закона № 214-ФЗ.

6. Региональный государственный контроль и надзор в области долевого строительства осуществляется посредством проведения:

а) плановых или внеплановых проверок деятельности лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, по соблюдению обязательных требований, в форме документарных и (или) выездных;

б) мероприятий, направленных на профилактику нарушений обязательных требований;

в) анализа ежеквартальной отчетности лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства (далее - ежеквартальная отчетность), бухгалтерской отчетности (в том числе годовой), составленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, а также анализа проектных деклараций, в том числе внесенных в них изменений (далее - проектные декларации), на соответствие обязательным требованиям.

7. К мероприятиям по контролю без взаимодействия с лицами, привлекающими денежные средства граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, относятся:

а) наблюдение за соблюдением обязательных требований при размещении информации в сети "Интернет" и средствах массовой информации;

б) наблюдение за соблюдением обязательных требований посредством анализа информации о деятельности либо действиях лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязанность по предоставлению которой (в том числе посредством использования федеральных государственных информационных систем) возложена на такие лица в соответствии с федеральным законом;

в) наблюдение за соблюдением обязательных требований при распространении рекламы.

8. Мероприятия, направленные на профилактику нарушений обязательных требований, осуществляются в порядке, предусмотренном статьей 8.2. Федерального закона № 294-ФЗ.

9. Организация и проведение плановой проверки осуществляется в порядке, установленном статьями 9, 11 и 12 Федерального закона № 294-ФЗ.

10. Плановые проверки проводятся на основании разрабатываемых и утверждаемых органом регионального государственного контроля в соответствии с его полномочиями ежегодных планов проведения плановых проверок (далее - ежегодный план).

11. Утвержденный органом регионального государственного контроля ежегодный план доводится до сведения лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, посредством его размещения на официальном сайте органа регионального государственного контроля в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" либо иным доступным способом.

12. Основанием для включения проверки в ежегодный план органом регионального государственного контроля является истечение одного года с даты выдачи лицу, привлекающему денежные средства граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство либо с даты окончания проведения последней плановой проверки лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

13. При проведении плановых проверок используются проверочные листы (списки контрольных вопросов) по форме, разработанной и утвержденной органом регионального государственного контроля в соответствии с Общими требованиями к разработке и утверждению проверочных листов (списков контрольных вопросов), утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2017 № 177 "Об утверждении общих требований к разработке и утверждению проверочных листов (списков контрольных вопросов)".

Проверочные листы (списки контрольных вопросов) используются при проведении плановых проверок всех лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Проверочные листы (списки контрольных вопросов) должны содержать вопросы, затрагивающие все предъявляемые к лицам, привлекающим денежные средства граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязательные требования.

14. Организация и проведение внеплановой проверки осуществляется в порядке, установленном статьями 10, 11 и 12 Федерального закона № 294-ФЗ.

15. Основанием для проведения внеплановой проверки является:

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

б) выявление в ходе проведения анализа ежеквартальной отчетности лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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;

в) поступление в орган регионального государственного контроля обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", из средств массовой информации, информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", а также из государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства о фактах нарушения обязательных требований Федерального закона № 294-ФЗ, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа исполнительной власти, актов органов местного самоуправления;

г) отклонение лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, от примерного графика реализации проекта строительства на шесть и более месяцев;

д) приказ руководителя (заместителя руководителя) органа регионального государственного контроля, изданный в соответствии с поручениями Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в случае выявления нарушений обязательных требований Федерального закона № 294-ФЗ и принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

е) требование прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям.

16. Сроки проведения проверок установлены статьей 13 Федерального закона № 294-ФЗ.

17. Результаты проведения проверок должностными лицами органа регионального государственного контроля оформляются в порядке, установленном статьей 16 Федерального закона № 294-ФЗ.

18. Должностные лица органа регионального государственного контроля при проведении проверки обязаны:

1) своевременно и в полной мере исполнять предоставленные в соответствии с законодательством Российской Федерации полномочия по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений обязательных требований;

2) соблюдать законодательство Российской Федерации, права и законные интересы юридического лица, индивидуального предпринимателя, проверка которых проводится;

3) проводить проверку на основании приказа руководителя (заместителя руководителя) органа регионального государственного контроля о ее проведении в соответствии с ее назначением;

4) проводить проверку только во время исполнения служебных обязанностей, выездную проверку только при предъявлении служебного удостоверения, копии приказа руководителя (заместителя руководителя) органа регионального государственного контроля, а в случае проведения в отношении лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, внеплановой проверки - при предъявлении копии документа о согласовании проведения проверки. Согласование осуществляется с органом прокуратуры в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 294-ФЗ;

5) не препятствовать руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, присутствовать при проведении проверки и давать разъяснения по вопросам, относящимся к предмету проверки;

6) представлять руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, присутствующим при проведении проверки, информацию и документы, относящиеся к предмету проверки;

7) знакомить руководителя, иное должностное лицо или уполномоченного представителя лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, с результатами проверки;

8) знакомить руководителя, иное должностное лицо или уполномоченного представителя лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, с документами и (или) информацией, полученными в рамках межведомственного информационного взаимодействия;

9) учитывать при определении мер, принимаемых по фактам выявленных нарушений, соответствие указанных мер тяжести нарушений, их потенциальной опасности для жизни, здоровья людей, для животных, растений, окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, музейных предметов и музейных коллекций, включенных в состав Музейного фонда Российской Федерации, особо ценных, в том числе уникальных, документов Архивного фонда Российской Федерации, документов, имеющих особое историческое, научное, культурное значение, входящих в состав национального библиотечного фонда, безопасности государства, для возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также не допускать необоснованного ограничения прав и законных интересов граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц;

10) доказывать обоснованность своих действий при их обжаловании лицом, привлекающим денежные средства граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

11) соблюдать сроки проведения проверки, установленные Федеральным законом № 294-ФЗ;

12) не требовать от лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, документы и иные сведения, представление которых не предусмотрено законодательством Российской Федерации;

13) перед началом проведения выездной проверки по просьбе руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, ознакомить их с положениями административного регламента (при его наличии), в соответствии с которым проводится проверка;

14) осуществлять запись о проведенной проверке в журнале учета проверок в случае его наличия у лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, либо указывать на отсутствие журнала учета проверок в акте проверки;

15) использовать при проведении плановой проверки проверочные листы (списки контрольных вопросов) по форме, разработанной и утвержденной органом регионального государственного контроля в соответствии с Общими требованиями к разработке и утверждению проверочных листов (списков контрольных вопросов), утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2017 № 177;

16) соблюдать ограничения при проведении проверки, предусмотренные статьей 15 Федерального закона № 294-ФЗ.

19. Руководитель, иное должностное лицо или уполномоченный представитель лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, при проведении проверки имеют право:

1) непосредственно присутствовать при проведении проверки, давать объяснения по вопросам, относящимся к предмету проверки;

2) получать от органа регионального государственного контроля, должностных лиц органа регионального государственного контроля информацию, которая относится к предмету проверки и предоставление которой предусмотрено Федеральным законом № 294-ФЗ;

3) знакомиться с документами и (или) информацией, полученными органом регионального государственного контроля, в рамках межведомственного информационного взаимодействия от иных государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, в распоряжении которых находятся эти документы и (или) информация;

4) представлять документы и (или) информацию, запрашиваемые в рамках межведомственного информационного взаимодействия, в орган регионального государственного контроля по собственной инициативе;

5) знакомиться с результатами проверки и указывать в акте проверки о своем ознакомлении с результатами проверки, согласии или несогласии с ними, а также с отдельными действиями должностных лиц органа регионального государственного контроля;

6) обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органа регионального государственного контроля, повлекшие за собой нарушение прав лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, при проведении проверки, в административном и (или) судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации;

7) привлекать Уполномоченного при Президенте Российской Федерации по защите прав предпринимателей либо уполномоченного по защите прав предпринимателей в Пензенской области к участию в проверке.

20. Должностными лицами органа регионального государственного контроля по завершении выездной документарной проверки осуществляется запись в журнале учета проверок о проведенной проверке, содержащая сведения о наименовании органа регионального государственного контроля, датах начала и окончания проведения проверки, времени ее проведения, правовых основаниях, целях, задачах и предмете проверки, выявленных нарушениях и выданных предписаниях, а также указываются фамилии, имена, отчества и должности должностного лица или должностных лиц органа регионального государственного контроля, проводивших проверку, его или их подписи.

21. При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства ведется дело лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

22. Все документы, составленные либо полученные при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, подлежат включению в дело лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, формируемое органом регионального государственного контроля.

23. Лицо, привлекающее денежные средства граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, вправе обжаловать действия органа регионального государственного контроля в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

24. Орган регионального государственного контроля и его должностные лица в случае ненадлежащего осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.