

**ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО  
НАДЗОРА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

пр. Буденновский, 17, г. Ростов-на-Дону, 344002,  
e-mail: rsgsnro@donland.ru, <http://bldnadz.donland.ru>, тел: 269-80-01, факс-269-79-66

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 01.02.2019 № 2

г. Ростов-на-Дону

**Об утверждении Административного регламента  
осуществления Региональной службой государственного строительного  
надзора Ростовской области государственного контроля (надзора) в области  
долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов  
недвижимости на территории Ростовской области**

Руководствуясь 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», постановлением Правительства Ростовской области от 15.12.2011 № 230 «Об утверждении Положения о Региональной службе государственного строительного надзора Ростовской области» Региональная служба государственного строительного надзора Ростовской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить Административный регламент осуществления Региональной службой государственного строительного надзора Ростовской области государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ростовской области согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Признать утратившим силу постановление Региональной службы государственного строительного надзора Ростовской области от 03.07.2017 № 3 «Об утверждении Административного регламента исполнения Региональной службой государственного строительного надзора Ростовской области государственной функции «Осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ростовской области».

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Руководитель  
Региональной службы государственного  
строительного надзора Ростовской области



Ю.В. Попов

Приложение  
к постановлению Региональной службы  
государственного строительного надзора  
Ростовской области  
от 01.02.2019 № 2

**АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РЕГЛАМЕНТ  
осуществления Региональной службой государственного строительного  
надзора Ростовской области государственного контроля (надзора) в области  
долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов  
недвижимости на территории Ростовской области**

**I. Общие положения  
1. Наименование функции**

1.1. Осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ростовской области.

**2. Наименование органа исполнительной власти Ростовской области,  
осуществляющего государственный контроль (надзор)**

2.1. Государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ростовской области (далее – контроль (надзор) в области долевого строительства) осуществляет Региональная служба государственного строительного надзора Ростовской области (далее – Служба).

2.2. Должностными лицами Службы, обладающими полномочиями осуществлять контроль (надзор) в области долевого строительства, являются:  
руководитель Службы;  
заместитель руководителя;  
начальник, главные, ведущий специалисты отдела по контролю за организационно-правовым порядком долевого строительства;  
заведующий сектором, главные, ведущий специалисты сектора по контролю за целевым использованием застройщиками денежных средств.

**3. Нормативные правовые акты, регулирующие осуществление контроля  
(надзора) в области долевого строительства**

3.1. Перечень нормативных правовых актов, регулирующих осуществление контроля (надзора) в области долевого строительства, размещен на официальном сайте Службы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://bldnadz.donland.ru>) (далее – официальный сайт), а также в федеральной государственной информационной системе (Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций))» (далее – Единый портал).

**4. Предмет контроля (надзора) в области долевого строительства**

4.1. Предметом контроля (надзора) в области долевого строительства является: деятельность застройщиков, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных

домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ростовской области, а также соблюдение застройщиками требований 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) и принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

деятельность жилищно-строительных кооперативов, связанная с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома на территории Ростовской области, а также соблюдение жилищно-строительными кооперативами требований части 3 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123<sup>1</sup> ЖК РФ.

## **5. Права и обязанности должностных лиц при осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства**

5.1. При осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства должностные лица Службы имеют право:

получать от федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации о социальных, экономических, демографических, экологических и других общественных процессах в Российской Федерации, документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

получать в порядке межведомственного информационного взаимодействия от федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации о социальных, экономических, демографических, экологических и других общественных процессах в Российской Федерации, и его территориальных органов документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома;

получать в порядке межведомственного информационного взаимодействия, в том числе в электронном виде, от федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по контролю и надзору за соблюдением законодательства о налогах и сборах, выписку из единого государственного реестра юридических лиц (сведения, содержащиеся в ней), документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за соблюдением застройщиком требований, установленных пунктом 7 части 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ;

получать в порядке межведомственного информационного взаимодействия, в том числе в электронном виде, от федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере внутренних дел, документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за соблюдением застройщиком требований, установленных пунктом 8 части 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ;

получать в порядке межведомственного информационного взаимодействия, в том числе в электронном виде, от федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере внутренних дел, документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за соблюдением требований, установленных пунктом 1 статьи 116<sup>1</sup> ЖК РФ;

получать от федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведение государственного кадастра недвижимости, а также от органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе в электронном виде, документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

получать в порядке межведомственного информационного взаимодействия, в том числе в электронном виде, от органа регистрации прав документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома;

получать в порядке межведомственного информационного взаимодействия, в том числе в электронном виде, от федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по контролю и надзору за соблюдением законодательства о налогах и сборах, выписку из единого государственного реестра юридических лиц (сведения, содержащиеся в ней), документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома;

получать от органов местного самоуправления документы и информацию, необходимые для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе документы, связанные со строительством многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости);

получать в порядке межведомственного информационного взаимодействия от органов местного самоуправления документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома (в том числе документы, связанные со строительством многоквартирного дома);

получать от лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства, в определенной статьей 11 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон № 294-ФЗ) срок сведения и (или) документы, которые необходимы для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и перечень которых устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации;

получать от жилищно-строительного кооператива и иных лиц, с которыми такой кооператив заключил договоры, связанные со строительством многоквартирного дома, в определенный статьей 11 Федерального закона № 294-ФЗ срок документы и информацию, которые необходимы для осуществления государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома, и перечень которых устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации;

получать от застройщика информацию о физическом лице, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале участие более чем пять процентов) корпоративным юридическим лицом - застройщиком;

получать от застройщика информацию о лицах, осуществляющих работы, поставки товаров и (или) предоставляющих услуги по проведению инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства, с указанием полного наименования юридического лица или фамилии, имени, отчества (если имеется) индивидуального предпринимателя, адреса (места нахождения), а также о видах таких товаров, работ, услуг и информацию о наличии у этих лиц соответствующих допусков (лицензий) к осуществлению указанных видов работ, поставок товаров и предоставлению услуг, если законодательством Российской Федерации предусмотрено требование о наличии указанных допусков (лицензий), в порядке и в сроки, которые установлены уполномоченным органом, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

ежеквартально получать от жилищно-строительного кооператива отчетность об осуществлении деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома, в том числе об исполнении таким кооперативом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами, по формам и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, а также промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (далее – отчетность);

осуществлять контроль за соблюдением жилищно-строительным кооперативом установленных частью 1 статьи 123<sup>1</sup> Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) требований к размещению им информации и документов;

осуществлять в соответствии с частью 4 статьи 123<sup>2</sup> ЖК РФ проверку деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома;

требовать от органов управления жилищно-строительного кооператива устранения выявленных нарушений;

рассматривать жалобы граждан и юридических лиц, связанные с нарушениями жилищно-строительным кооперативом требований части 3 статьи 110 ЖК РФ, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123<sup>1</sup> ЖК РФ;

в случае неисполнения жилищно-строительным кооперативом в установленный срок предписания об устранении выявленных нарушений, а также в

случае, если эти нарушения создают реальную угрозу правам и законным интересам членов жилищно-строительного кооператива, выносить предписания о приостановлении деятельности жилищно-строительного кооператива по привлечению новых членов кооператива до устранения жилищно-строительным кооперативом соответствующих нарушений;

обращаться в суд с заявлениями в защиту прав и законных интересов участников долевого строительства;

обращаться в арбитражный суд с заявлением о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ; обращаться в арбитражный суд с заявлением о ликвидации лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства, в случае неоднократного или грубого нарушения им требований Федерального закона № 214-ФЗ или принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов, а также в иных предусмотренных федеральными законами случаях;

обращаться в суд с заявлением в защиту предусмотренных главой 11 раздела 5 ЖК РФ прав и законных интересов членов жилищно-строительного кооператива, которые своими средствами участвуют в строительстве многоквартирного дома, в случае нарушения таких прав и интересов;

обращаться в суд с требованием о ликвидации жилищно-строительного кооператива в случае неисполнения кооперативом предписаний Службы об устранении выявленных нарушений.

5.2. Должностные лица Службы, участвующие в осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства, обязаны:

осуществлять контроль за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

осуществлять контроль (надзор) за привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительными кооперативами многоквартирных домов в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов, с учетом положений Федерального закона № 214-ФЗ о контроле за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

осуществлять контроль за целевым использованием 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;

осуществлять контроль за соблюдением застройщиком:

- установленных частью 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ требований к застройщику;

- установленных статьей 3<sup>1</sup> Федерального закона № 214-ФЗ требований к раскрытию и размещению им информации;

- примерных графиков реализации проектов строительства;

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

осуществлять контроль за соблюдением требований Федерального закона № 214-ФЗ, в том числе запрашивать у Центрального банка Российской Федерации информацию о соответствии банка, с которым застройщиком заключен договор поручительства, или страховой организации, с которой застройщиком заключен договор страхования, требованиям Федерального закона № 214-ФЗ, а также рассматривать жалобы граждан и юридических лиц, связанные с нарушениями Федерального закона № 214-ФЗ;

выдавать заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1<sup>1</sup> и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ, либо мотивированный отказ в выдаче такого заключения;

направлять лицам, привлекающим денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, предписания об устранении нарушений требований Федерального закона № 214-ФЗ, а также иных требований по вопросам привлечения денежных средств участников долевого строительства 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 органа, и устанавливать сроки устранения этих нарушений, в том числе в случае поступления уведомления от публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» в соответствии с пунктами 1 и 2 части 5<sup>2</sup> статьи 11 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

требовать представления застройщиком ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении застройщиком примерных графиков реализации проектов строительства, своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства, а также промежуточной и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (далее – отчетность);

проводить проверки с целью соблюдения лицами, привлекающими денежные средства граждан для строительства, обязательных требований, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации согласно положениям, установленным Федеральным законом № 294-ФЗ с учетом особенностей, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ;

размещать на официальном сайте Службы в сети «Интернет» 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 контролирующего органа о привлечении застройщика, его должностных лиц к административной ответственности за нарушение требований Федерального закона № 214-ФЗ;

направлять в правоохранительные органы материалы, связанные с выявлением фактов нарушения обязательных требований, имеющих признаки уголовно наказуемых деяний, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел;

принимать меры, необходимые для привлечения лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства (их должностных лиц), к ответственности, установленной Федеральным законом № 214-ФЗ и законодательством Российской Федерации;

уведомлять органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о вступлении в силу решения суда о ликвидации лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства, или приостановлении осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в течение пяти рабочих дней с даты вступления в силу соответствующего решения;

направлять в федеральный орган исполнительной власти и его территориальные органы, осуществляющие государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, уведомления, указанные в части 2<sup>6</sup> статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ и частях 12, 13 статьи 8 Федерального закона от 01.07.2018 № 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации;

признавать в соответствии с установленными уполномоченным органом критериями граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, пострадавшими и вести реестр таких граждан;

размещать на официальном сайте Службы в сети «Интернет» информацию о проведенных проверках деятельности жилищно-строительных кооперативов, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации, а также сведения о привлечении к административной ответственности за нарушение требований ЖК РФ и иных требований, установленных законодательством;

размещать на сайте единой информационной системы жилищного строительства, указанной в статье 23<sup>3</sup> Федерального закона 214-ФЗ, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», информацию, указанную в частях 5, 6<sup>2</sup> статьи 23<sup>3</sup> Федерального закона № 214-ФЗ (в части государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости);

взаимодействовать с государственными органами и органами местного самоуправления, общественными объединениями, по вопросам, входящим в компетенцию Службы в области долевого строительства;

представлять в судах общей юрисдикции и в арбитражных судах интересы Ростовской области по вопросам, относящимся к компетенции Службы в области долевого строительства;

рассматривать обращения и жалобы граждан, организаций в установленном законодательством порядке;



проводить информационную и разъяснительную работу с населением по освещению результатов работы Службы в области долевого строительства через средства массовой информации;

соблюдать последовательность и сроки выполнения административных процедур, установленные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Регламентом;

своевременно и в полной мере исполнять предоставленные в соответствии с законодательством Российской Федерации полномочия по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений обязательных требований, установленных нормативными правовыми актами;

соблюдать законодательство Российской Федерации, права и законные интересы лиц, в отношении которых осуществляются мероприятия по государственному строительному надзору;

проводить проверку на основании распоряжения руководителя Службы, заместителя руководителя Службы о ее проведении в соответствии с ее назначением;

проводить проверку только во время исполнения служебных обязанностей, выездную проверку только при предъявлении служебных удостоверений, копии распоряжения руководителя Службы, заместителя руководителя Службы (по направлению деятельности) о проведении проверки и в случае, предусмотренном частью 5 статьи 10 Федерального закона № 294-ФЗ, копии документа о согласовании проведения проверки;

не препятствовать руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю юридического лица присутствовать при проведении проверки и давать разъяснения по вопросам, относящимся к предмету проверки;

предоставлять руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю юридического лица, присутствующим при проведении проверки, информацию и документы, относящиеся к предмету проверки;

знакомить руководителя, иное должностное лицо или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя с результатами проверки;

знакомить руководителя, иное должностное лицо или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя с документами и (или) информацией, полученными в рамках межведомственного информационного взаимодействия;

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 необоснованное ограничение прав и законных интересов граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц;

доказывать обоснованность своих действий при их обжаловании юридическими лицами (их должностными лицами), индивидуальными предпринимателями, физическими лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

соблюдать сроки проведения проверки, установленные Федеральным законом № 294-ФЗ и распоряжением руководителя Службы, заместителя руководителя Службы о проведении проверки;

не требовать от лиц, в отношении которых осуществляются мероприятия по государственному контролю (надзору) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, документы и иные сведения, представление которых не предусмотрено действующим законодательством;

истребовать в рамках межведомственного информационного взаимодействия документы и (или) информацию, включенные в перечень документов и (или) информации, запрашиваемых и получаемых в рамках межведомственного информационного взаимодействия органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля при организации и проведении проверок 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, утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.04.2016 № 724-р (далее - межведомственный перечень), от иных государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, в распоряжении которых находятся указанные документы;

не требовать от юридического лица, индивидуального предпринимателя представления документов и (или) информации, включая разрешительные документы, имеющиеся в распоряжении иных государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, включенные межведомственный перечень;

перед началом проведения выездной проверки по просьбе руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица ознакомить их с положениями настоящего Регламента;

осуществлять запись о проведенной проверке в журнале учета проверок в случае его наличия у юридического лица (при отсутствии журнала учета проверок в акте проверки делается соответствующая запись);

в случае выявления при проведении проверки нарушений юридическим лицом обязательных требований или требований, установленных муниципальными правовыми актами:

- выдавать предписание юридическому лицу об устранении выявленных нарушений с указанием сроков их устранения и (или) о проведении мероприятий по предотвращению причинения вреда жизни, здоровью людей, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, музейным предметам и музейным коллекциям, включенным в состав Музейного фонда Российской Федерации, особо ценным, в том числе уникальным, документам Архивного фонда Российской Федерации, документам, имеющим особое историческое, научное, культурное значение, входящим в состав национального библиотечного фонда,

безопасности государства, имуществу физических и юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, предупреждению возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также других мероприятий, предусмотренных федеральными законами;

- принимать меры по контролю за устранением выявленных нарушений, их предупреждению, предотвращению возможного причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, музейным предметам и музейным коллекциям, включенным в состав Музейного фонда Российской Федерации, особо ценным, в том числе уникальным, документам Архивного фонда Российской Федерации, документам, имеющим особое историческое, научное, культурное значение, входящим в состав национального библиотечного фонда, обеспечению безопасности государства, предупреждению возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также меры по привлечению лиц, допустивших выявленные нарушения, к ответственности.

- в случае, если при проведении проверки установлено, что деятельность юридического лица, его филиала, представительства, структурного подразделения, эксплуатация ими зданий, строений, сооружений, помещений, оборудования, подобных объектов, транспортных средств, производимые и реализуемые ими товары (выполняемые работы, предоставляемые услуги) представляют непосредственную угрозу причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, музейным предметам и музейным коллекциям, включенным в состав Музейного фонда Российской Федерации, особо ценным, в том числе уникальным, документам Архивного фонда Российской Федерации, документам, имеющим особое историческое, научное, культурное значение, входящим в состав национального библиотечного фонда, безопасности государства, возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера или такой вред причинен, - незамедлительно принимать меры по недопущению причинения вреда или прекращению его причинения вплоть до временного запрета деятельности юридического лица, его филиала, представительства, структурного подразделения в порядке, установленном КРФ об АП, отзыва продукции, представляющей опасность для жизни, здоровья граждан и для окружающей среды, из оборота и довести до сведения граждан, а также других юридических лиц любым доступным способом информацию о наличии угрозы причинения вреда и способах его предотвращения.

## **6. Права и обязанности лиц, в отношении которых осуществляются мероприятия по контролю (надзору) в области долевого строительства**

6.1. Лица, в отношении которых осуществляются мероприятия по контролю (надзору) в области долевого строительства, имеют право:

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

- вести журнал учета проверок по типовой форме, установленной приказом Минэкономразвития России от 30.04.2009 № 141 «О реализации положений Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

в случае несогласия с фактами, выводами, предложениями, изложенными в акте проверки, либо с выданным предписанием об устранении выявленных нарушений в течение пятнадцати дней с даты получения акта проверки представить в Службу в письменной форме возражения в отношении акта проверки и (или) выданного предписания об устранении выявленных нарушений в целом или его отдельных положений. При этом юридическое лицо вправе приложить к таким возражениям документы, подтверждающие обоснованность таких возражений, или их заверенные копии либо в согласованный срок передать их в Службу. Указанные документы могут быть направлены в форме электронных документов (пакета электронных документов), подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью проверяемого лица;

получать от должностных лиц Службы, участвующих в осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства, информацию о порядке осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства, о ходе и результате его осуществления, а также информацию, которая относится к предмету проверки и предоставление которой предусмотрено действующим законодательством;

знакомиться с документами и (или) информацией, полученными Службой 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;

представлять документы и (или) информацию, запрашиваемые в рамках межведомственного информационного взаимодействия, в Службу по собственной инициативе;

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 Службы;

уполномочивать лиц для представления своих интересов (далее - представитель) путем выдачи соответствующей доверенности, оформленной в установленном порядке;

привлекать Уполномоченного при Президенте Российской Федерации по защите прав предпринимателей либо уполномоченного по защите прав предпринимателей в субъекте Российской Федерации к участию в проверке;

обжаловать действия (бездействие) должностных лиц Службы, повлекшие за собой нарушение прав застройщиков, лиц, осуществляющих привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, жилищно-строительных кооперативов, осуществляющих деятельность, связанную с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома, в административном порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего Регламента, и (или) судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации;

обращаться в арбитражный суд с заявлением о признании предписания Службы незаконным в течение трех месяцев со дня направления указанного предписания;

на возмещение вреда, причиненного им вследствие действий (бездействия) должностных лиц Службы, признанных в установленном законодательством Российской Федерации порядке неправомерными, включая упущенную выгоду

(неполученный доход), за счет средств соответствующего бюджета в соответствии с гражданским законодательством.

6.2. Лица, в отношении которых осуществляются мероприятия по контролю (надзору) в области долевого строительства, обязаны:

добросовестно пользоваться принадлежащими им правами, предоставленными действующим законодательством;

предоставлять должностным лицам Службы, осуществляющим мероприятия по контролю (надзору) в области долевого строительства, в установленный разумный срок сведения и (или) документы, которые необходимы для осуществления государственного контроля (надзора);

не препятствовать проведению проверок и не уклоняться от их проведения;

обеспечивать при проведении проверок присутствие руководителя (председателя) или уполномоченного представителя застройщика (жилищно-строительного кооператива);

исполнять в установленные сроки предписания об устранении выявленных нарушений законодательства об участии в долевом строительстве;

представлять уполномоченным должностным лицам Службы, проводящим проверки, запрашиваемые документы, давать устные и письменные объяснения по вопросам, входящим в компетенцию Службы;

отвечать требованиям, установленным статьей 3 Федерального закона № 214-ФЗ;

обеспечивать ведение учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, отдельно в отношении каждого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в пункте 1 части 1 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ, или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в пункте 2 части 1 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ;

ежеквартально предоставлять в Службу отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении застройщиком примерных графиков реализации проектов строительства, своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства, а также промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

обеспечивать свободный доступ к информации (раскрывать информацию), предусмотренной Федеральным законом № 214-ФЗ, путем размещения ее в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23<sup>3</sup> Федерального закона № 214-ФЗ;

предоставлять должностным лицам Службы, проводящим выездную проверку, возможность ознакомиться с документами, связанными с целями, задачами и предметом выездной проверки, в случае, если выездной проверке не предшествовало проведение документарной проверки, а также обеспечивать доступ проводящих выездную проверку должностных лиц и участвующих в выездной проверке экспертов, представителей экспертных организаций на территорию, в используемые юридическим лицом при осуществлении деятельности здания, строения, сооружения, помещения, к используемым юридическими лицами оборудованию, подобным объектам, транспортным средствам и перевозимым ими грузам.

## **7. Описание результата осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства**

7.1. Основными результатами осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства являются:

обеспечение деятельности застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ростовской области, в соответствии с требованиями 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) и принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

обеспечение деятельности жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома на территории Ростовской области, в соответствии с требованиями части 3 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123<sup>1</sup> ЖК РФ;

предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований законодательства об участии в долевом строительстве.

7.2. Юридическими фактами осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства являются:

- выдача предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований;

- составление и вручение акта проверки;

- составление акта по результатам анализа отчетности застройщика, жилищно-строительного кооператива об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- выдача заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1<sup>1</sup> и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ;

- выдача решения о включении в Реестр пострадавших граждан;

- выдача предписания об устранении выявленных при проверке нарушений;

- составление и вручение акта проверки исполнения предписания об устранении нарушений;

- составление акта по результатам наблюдения за соблюдением застройщиками, привлекающими денежные средства участников долевого строительства, обязательных требований к раскрытию и размещению информации о деятельности в сети «Интернет»;

- составление акта наблюдения за соблюдением жилищно-строительными кооперативами установленных частью 1 статьи 123<sup>1</sup> ЖК РФ требований к размещению ими информации и документов;

- направление в правоохранительные органы материалов, связанных с выявлением фактов нарушения обязательных требований, имеющих признаки уголовно наказуемых деяний, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел;

- в случае выявления нарушений законодательства по вопросам, не входящим в компетенцию Службы, подготовка и направление соответствующей информации в органы внутренних дел, прокуратуры, государственной регистрации субъектов предпринимательской деятельности и другие надзорные органы для принятия мер в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- привлечение к административной ответственности лиц, осуществляющих привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, жилищно-строительных кооперативов, осуществляющих деятельность, связанную с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома;

- разрешение вопросов, поставленных в обращениях граждан и юридических лиц, связанных с осуществлением контроля (надзора) в области долевого строительства.

## **8. Перечни документов и (или) информации, необходимых для осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства и достижения целей и задач проведения проверки**

8.1. В ходе осуществления административных процедур, связанных с проведением проверок, анализом отчетности, проектной декларации, обращением в суды, а также в целях привлечения лиц, допустивших нарушения, к административной ответственности, лично у проверяемого юридического лица истребуются следующие документы и (или) информация:

- устав юридического лица;

- приказы о назначении на должности руководителя юридического лица, главного бухгалтера;

- сведения о дате и месте рождения, об адресе регистрации и фактическом месте жительства, серии, номере, дате выдачи и наименовании органа, выдавшего документ, удостоверяющий личность (паспорт), руководителя юридического лица, главного бухгалтера;

- сводный сметный расчет стоимости строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

- информацию о предполагаемых источниках финансирования строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

- документы, подтверждающие источники финансирования (договоры участия в долевом строительстве, договоры инвестирования, кредитные договоры, распоряжения о бюджетном финансировании, договоры займа, договоры с членами кооперативов и иные договоры, согласно которым привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного жилого дома и (или) иного объекта недвижимости);

- первичные бухгалтерские документы, подтверждающие показатели, отраженные в регистрах бухгалтерского учета;

- реестр (список) договоров участия в долевом строительстве (по форме согласно приложению № 6 к Перечню сведений и (или) документов, которые Региональная служба государственного строительного надзора Ростовской области вправе получать от лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, утвержденному постановлением Службы от 22.06.2017 № 2 (далее – Перечень);

документы, подтверждающие факты поступления денежных средств граждан на строительство многоквартирного жилого дома и (или) иного объекта недвижимости (платежные документы), в том числе их реестры (списки);

документы, подтверждающие расторжение договоров участия в долевом строительстве и возврат денежных средств;

документы, свидетельствующие о направлении участникам долевого строительства информации об изменении условий договоров участия в долевом строительстве;

документы, подтверждающие исполнение застройщиком договоров участия в долевом строительстве (подписанные сторонами акты приема-передачи объектов долевого строительства или иные документы об их передаче), в том числе их реестры (списки);

документы, подтверждающие переуступку прав требования по договорам участия в долевом строительстве;

сведения об открытых (закрытых) застройщиком счетах в кредитных организациях.

В случае отсутствия в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23<sup>3</sup> Федерального закона № 214-ФЗ, истребуются:

аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности;

заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;

проектную декларацию и изменения к ней;

проект договора участия в долевом строительстве или проекты таких договоров, используемые застройщиком для привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости;

договор поручительства банка;

договор страхования гражданской ответственности застройщика в отношении каждого объекта долевого строительства.

8.2. Одновременно с ежеквартальной отчетностью застройщик представляет в Службу следующие сведения и документы:

расчет нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика (по форме согласно приложению № 1 к Перечню);

сведения о многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, строящемся (создаваемом) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства (по форме согласно приложению № 2 к Перечню);

информация по ведению учета денежных средств в отношении каждого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости нарастающим итогом с начала строительства многоквартирного дома (по форме согласно приложению № 3 к Перечню);

сведения о дебиторской и кредиторской задолженности застройщика (по форме согласно приложению № 4 к Перечню);

справка-форма об объемах выполненных застройщиком работ при строительстве (создании) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (по форме согласно приложению № 5 к Перечню);

реестр (список) договоров участия в долевом строительстве (по форме согласно приложению № 6 к Перечню);



8.3. В ходе осуществления административных процедур при осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства в рамках межведомственного информационного взаимодействия от иных государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам и органам местного самоуправления организаций запрашиваются и получаются, в том числе в электронном виде, следующие документы и (или) информация:

в Федеральной налоговой службе (ФНС России) - сведения из Единого государственного реестра юридических лиц, Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, Единого государственного реестра налогоплательщиков, единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, из реестра дисквалифицированных лиц, о наличии (отсутствии) задолженности по уплате налогов, сборов, пеней и штрафов за нарушения законодательства, о сумме фактически уплаченных налогов за текущий финансовый год в бюджеты всех уровней;

в Федеральной службе по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) – выписку из реестра саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;

в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) - выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, о переходе прав на объект недвижимости, о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, кадастровый план территории и иные документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

в Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом (Росимущество) - выписку из реестра федерального имущества;

в Федеральной службе государственной статистики (Росстат) - сведения из бухгалтерской (финансовой) отчетности;

в Министерстве внутренних дел Российской Федерации (МВД России) - сведения о наличии (отсутствии) судимости и (или) факта уголовного преследования либо прекращении уголовного преследования, о нахождении в розыске, сведения о действительности (недействительности) документа, удостоверяющего личность гражданина (кроме удостоверений личности, выданных иностранными государствами), сведения о регистрации по месту жительства (пребывания) гражданина Российской Федерации;

в органах местного самоуправления – сведения (документы) о выдаче разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, информацию о ходе строительства; документы, представляемые застройщиками в целях получения разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию.

## **II. Требования к порядку осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства**

### **9. Порядок информирования об осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства**

9.1. Порядок получения информации заинтересованными лицами по вопросам осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства, сведений о ходе осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства.

Информирование граждан по вопросам осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства, а также о ходе осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства, проводится в виде индивидуального или публичного информирования, в форме устного или письменного информирования.

Основными требованиями к информированию заинтересованных лиц являются достоверность предоставляемой информации, четкость в изложении информации, полнота информирования, наглядность форм предоставляемой информации, удобство и доступность получения информации, оперативность предоставления информации.

Индивидуальное устное информирование граждан по вопросам осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства, а также о ходе осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства, обеспечивается государственными гражданскими служащими структурных подразделений Службы, осуществляющими контроль (надзор) в области долевого строительства, лично, по телефону.

Должностные лица Службы, осуществляющие индивидуальное устное информирование, должны принять все необходимые меры для дачи полного и оперативного ответа на поставленные вопросы, в том числе с привлечением других должностных лиц.

Должностные лица Службы, осуществляющие устное информирование по вопросам осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства, а также о ходе осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства, не вправе осуществлять консультирование граждан, выходящее за рамки стандартных процедур и условий осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства и прямо или косвенно влияющее на индивидуальные решения граждан.

Индивидуальное устное информирование каждого заинтересованного лица должностные лица Службы осуществляют не более 10 минут. В случае если для подготовки ответа требуется продолжительное время, должностные лица, осуществляющие индивидуальное устное информирование, могут предложить заинтересованным лицам обратиться за необходимой информацией в письменном виде.

Индивидуальное письменное информирование при обращении заинтересованных лиц в Службе осуществляется путем направления ответов почтовым отправлением или в форме электронного сообщения (в зависимости от способа обращения заинтересованного лица за информацией или способа доставки ответа, указанного в обращении заинтересованного лица).

При индивидуальном письменном информировании ответ направляется заинтересованному лицу в течение 30 дней со дня регистрации обращения заинтересованного лица.

Публичное письменное информирование о ходе осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства осуществляется путем публикации информационных материалов на официальном сайте и с использованием Единого портала.

9.2. Порядок, форма, место размещения и способы получения справочной информации.

Справочная информация, включающая в себя место нахождения и графики работы Службы, ее структурных подразделений, справочные телефоны структурных подразделений Службы, участвующих в осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства, в том числе номер телефона-автоинформатора, адреса официального сайта, а также электронной почты и (или) формы обратной связи Службы, в сети «Интернет», размещена на информационном стенде в Службе, на официальном сайте Службы, а также на Едином портале.

Также справочная информация может быть получена в форме устного информирования.

## **10. Срок осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства**

10.1. Срок проведения каждой из проверок (с даты начала проверки и до даты составления акта по результатам проверки) в отношении одного юридического лица не может превышать двадцати рабочих дней.

В отношении одного субъекта малого предпринимательства общий срок проведения плановых выездных проверок не может превышать пятьдесят часов для малого предприятия и пятнадцать часов для микропредприятия в год.

В исключительных случаях, связанных с необходимостью проведения расследований, на основании мотивированных предложений должностного лица Службы, проводящего проверку, срок проведения выездной плановой проверки может быть продлен руководителем Службы или лицом его замещающим, но не более чем на двадцать рабочих дней, в отношении малых предприятий не более чем на пятьдесят часов, микропредприятий не более чем на пятнадцать часов.

10.2. Составление и направление предостережения осуществляется не позднее 30 дней со дня получения должностным лицом Службы сведений, указанных в пункте 13.2 настоящего Регламента.

10.3. Срок проведения анализа ежеквартальной отчетности застройщика, жилищно-строительного кооператива - составляет восемьдесят дней с момента получения должностным лицом Службы отчетности для проведения анализа, за исключением анализа отчетности за IV и I кварталы, анализируемых в течение ста двадцати дней.

10.4. Анализ проектной декларации, исследование соответствия застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1<sup>1</sup> и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ, осуществляется уполномоченным должностным лицом в течение тридцати дней с момента размещения проектной декларации в единой информационной системе жилищного строительства.

10.5. Рассмотрение заявления о включении в Реестр пострадавших граждан осуществляется в течение не более 14 рабочих дней с даты его поступления.

10.6. Мероприятия, связанные с наблюдением за соблюдением застройщиками, жилищно-строительными кооперативами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства, обязательных требований к раскрытию и размещению информации о деятельности в сети «Интернет» осуществляются в течение не более 90 дней со дня получения соответствующего задания.

## **III. Состав, последовательность и сроки выполнения административных процедур (действий), требования к порядку их выполнения, в том числе особенностей выполнения административных процедур в электронной форме**

## **11. Административные процедуры при осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства**

11.1. Осуществление контроля (надзора) в области долевого строительства состоит из следующих видов административных процедур:

11.1.1. Административные процедуры, направленные на предупреждение нарушений:

- 1) информирование по вопросам соблюдения обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами;
- 2) выдача предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами.

11.1.2. Административные процедуры, направленные на проведение проверок:

- 1) проведение проверок.

11.1.3. Административные процедуры, направленные на анализ документации, направляемой юридическими лицами в Службу в соответствии с требованиями законодательства, регулирующего осуществление контроля (надзора) в области долевого строительства:

- 1) анализ отчетности застройщика, жилищно-строительного кооператива об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства, своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства, а также промежуточной и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

- 2) анализ проектной декларации, выдача заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1<sup>1</sup> и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ;

11.1.4. Административные процедуры, направленные на контроль, осуществляемый без взаимодействия с юридическими лицами:

- 1) наблюдение за соблюдением застройщиками, привлекающими денежные средства участников долевого строительства, обязательных требований к раскрытию и размещению информации о деятельности в сети «Интернет»;

- 2) наблюдение за соблюдением жилищно-строительными кооперативами установленных частью 1 статьи 123<sup>1</sup> ЖК РФ требований к размещению ими информации и документов.

11.1.5. Административные процедуры, связанные с обращением Службы в суды:

- 1) обращение в суды по вопросам, относящимся к компетенции Службы, в области долевого строительства.

11.1.6. Административные процедуры, направленные на признание граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, пострадавшими и ведение реестра таких граждан:

- 1) ведение Реестра пострадавших граждан.

## **12. Информирование по вопросам соблюдения обязательных требований, установленных муниципальными правовыми актами**

12.1. В целях предупреждения нарушений юридическими лицами обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми

актами, устранения причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, Службой осуществляются мероприятия по профилактике нарушений обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, в том числе информирование по вопросам соблюдения обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, в соответствии с ежегодно утверждаемой программой профилактики нарушений.

12.2. В целях информирования по вопросам соблюдения обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, Служба:

обеспечивает размещение на своем официальном сайте в сети «Интернет» перечня нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, требований, установленных муниципальными правовыми актами, оценка соблюдения которых является предметом государственного контроля (надзора) долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также текстов соответствующих нормативных правовых актов;

разрабатывает и публикует руководства по соблюдению обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, проводит семинары и конференции, осуществляет разъяснительную работу в средствах массовой информации и иными способами;

в случае изменения обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, подготавливает и распространяет комментарии о содержании новых нормативных правовых актов, устанавливающих обязательные требования, требований, установленных муниципальными правовыми актами, внесенных изменений в действующие акты, сроках и порядке вступления их в действие, а также рекомендации о проведении необходимых организационных, технических мероприятий, направленных на внедрение и обеспечение соблюдения обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами;

обеспечивает регулярное (не реже одного раза в год) обобщение практики осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и размещение на своем официальном сайте данных обобщений, в том числе с указанием наиболее часто встречающихся случаев нарушений обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, с рекомендациями в отношении мер, которые должны приниматься юридическими лицами в целях недопущения таких нарушений.

12.3. Выполнение настоящей административной процедуры возможно на любом этапе осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

12.4. Приостановление настоящей административной процедуры не предусмотрено.

12.5. Результатом настоящей административной процедуры является правовое просвещение, снижение количества нарушений обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами.

### **13. Выдача предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами**

13.1. Основанием начала настоящей административной процедуры является поступление сведений, указанных в пункте 13.2 настоящего Регламента.

13.2. При наличии у Службы сведений о готовящихся нарушениях или о признаках нарушений обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, полученных в ходе реализации мероприятий по контролю, осуществляемых без взаимодействия с юридическими лицами, либо содержащихся в поступивших обращениях и заявлениях (за исключением обращений и заявлений, авторство которых не подтверждено), информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации в случаях, если отсутствуют подтвержденные данные о том, что нарушение обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, причинило вред жизни, здоровью граждан, вред животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, музейным предметам и музейным коллекциям, включенным в состав Музейного фонда Российской Федерации, особо ценным, в том числе уникальным, документам Архивного фонда Российской Федерации, документам, имеющим особое историческое, научное, культурное значение и входящим в состав национального библиотечного фонда, безопасности государства, а также привело к возникновению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера либо создало угрозу указанных последствий, Служба объявляет юридическому лицу предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами (далее – предостережение), и предлагает юридическому лицу принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, и уведомить об этом Службу в установленный в таком предостережении срок.

13.3. Решение о направлении предостережения принимает заместитель руководителя Службы или иное уполномоченное приказом Службы должностное лицо Службы на основании предложений должностного лица Службы при наличии указанных в пункте 13.2 настоящего Регламента сведений.

13.4. Составление и направление предостережения осуществляется не позднее 30 дней со дня получения должностным лицом Службы сведений, указанных в пункте 13.2 настоящего Регламента.

Предостережение составляется должностным лицом Службы по форме согласно Приложению № 4 к настоящему Регламенту и в нем указываются:

- а) наименование Службы;
- б) дата и номер предостережения;
- в) наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя;
- г) указание на обязательные требования, требования, установленные муниципальными правовыми актами, нормативные правовые акты, включая их структурные единицы, предусматривающие указанные требования;
- д) информация о том, какие действия (бездействие) юридического лица приводят или могут привести к нарушению обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами;
- е) предложение юридическому лицу принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами;

ж) предложение юридическому лицу направить уведомление об исполнении предостережения в Службу;

з) срок (не менее 60 дней со дня направления предостережения) для направления юридическим лицом уведомления об исполнении предостережения;

и) контактные данные Службы, включая почтовый адрес и адрес электронной почты, а также иные возможные способы подачи возражений, уведомления об исполнении предостережения.

Предостережение не может содержать требования о предоставлении юридическим лицом сведений и документов.

13.5. Предостережение направляется в бумажном виде заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении либо иным доступным для юридического лица способом, включая направление в виде электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, принявшего решение о направлении предостережения, с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», в том числе по адресу электронной почты юридического лица, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц, либо размещенному на официальном сайте юридического лица в составе информации, размещение которой является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, либо посредством Единого портала.

13.6. По результатам рассмотрения предостережения юридическим лицом могут быть поданы в Службу возражения, в которых указываются:

- а) наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (при наличии);
- б) идентификационный номер налогоплательщика - юридического лица;
- в) дата и номер предостережения, направленного в адрес юридического лица;
- г) обоснование позиции в отношении указанных в предостережении действий (бездействия) юридического лица, которые приводят или могут привести к нарушению обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами.

Возражения направляются юридическим лицом в бумажном виде почтовым отправлением в Службу, либо в виде электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени юридического лица, на указанный в предостережении адрес электронной почты Службы, либо иными указанными в предостережении способами.

По итогам рассмотрения возражений Служба направляет юридическому лицу в течение 20 рабочих дней со дня получения возражений ответ в порядке, установленном пунктом 13.5 настоящего Регламента.

При отсутствии возражений юридическое лицо в указанный в предостережении срок направляет в Службу уведомление об исполнении предостережения, в котором указываются:

- а) наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (при наличии);
- б) идентификационный номер налогоплательщика - юридического лица;
- в) дата и номер предостережения, направленного в адрес юридического лица;
- г) сведения о принятых по результатам рассмотрения предостережения мерах по обеспечению соблюдения обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами.

Уведомление направляется юридическим лицом в бумажном виде почтовым отправлением в Службу, либо в виде электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени юридического лица, на указанный в предостережении адрес

электронной почты Службы, либо иными указанными в предостережении способами.

13.7. Результаты рассмотрения возражений или уведомления используются Службой для целей организации и проведения мероприятий по профилактике нарушения обязательных требований, совершенствованию применения риск-ориентированного подхода при организации государственного контроля (надзора) и иных целей, не связанных с ограничением прав и свобод юридических лиц.

13.8. Выполнение настоящей административной процедуры возможно на любом этапе осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

13.9. Приостановление настоящей административной процедуры не предусмотрено.

13.10. Результатом настоящей административной процедуры является правовое просвещение, снижение количества нарушений обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами.

## **14. Проведение проверок**

14.1. Плановые проверки в отношении лиц, осуществляющих привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не проводятся.

14.2. Основанием для проведения внеплановой проверки деятельности лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства, является:

истечение срока исполнения лицом, привлекающим денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, выданного Службой 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 уполномоченного органа, если до истечения такого срока лицом, привлекающим денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не были устранены указанные в предписании нарушения;

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 Службу 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<sup>2</sup> 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 уполномоченного органа, актов органов местного самоуправления;

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

приказ (распоряжение) руководителя (заместителя руководителя) Службы о проведении внеплановой проверки, изданный в соответствии с поручением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации либо 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;

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

поступление в Службу уведомления уполномоченного банка, предусмотренного частью 4 статьи 18<sup>2</sup> Федерального закона № 214-ФЗ.

Внеплановая выездная проверка на основании распоряжения руководителя (заместителя руководителя) Службы о проведении внеплановой проверки, изданного в соответствии с поручением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации либо высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в случае выявления нарушений обязательных требований Федерального закона № 214-ФЗ и принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов Российской Федерации, может быть проведена должностным лицом Службы незамедлительно с извещением органа прокуратуры в порядке, установленном частью 12 статьи 10 Федерального закона № 294-ФЗ. Предварительное уведомление лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства, о проведении внеплановой выездной проверки в данном случае не допускается.

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

14.3. Основанием для проведения плановой проверки деятельности жилищно-строительного кооператива является истечение одного года с даты выдачи жилищно-строительному кооперативу разрешения на строительство либо с даты окончания проведения последней плановой проверки такого кооператива на территории субъекта Российской Федерации, на которой осуществляется строительство.

14.4. Основанием для проведения внеплановой проверки деятельности жилищно-строительного кооператива является:

истечение срока исполнения жилищно-строительным кооперативом выданного Службой предписания об устранении нарушения требований части 3 статьи 110 ЖК РФ, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123<sup>1</sup> ЖК РФ;

поступление в Службу обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов

государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации, информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также из системы о фактах нарушения требований части 3 статьи 110 ЖК РФ, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123<sup>1</sup> ЖК РФ;

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

14.5. Предметом проверки (плановой, внеплановой) деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, является соблюдение жилищно-строительным кооперативом обязательных требований части 3 статьи 110 ЖК РФ, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 ЖК РФ.

14.6. Проверка проводится должностным лицом (должностными лицами) отдела по контролю за организационно-правовым порядком долевого строительства, сектора по контролю за целевым использованием застройщиками денежных средств, уполномоченным (уполномоченными) на основании распоряжения о проведении проверки юридического лица (приложение № 1 к настоящему Регламенту).

При возникновении оснований для проведения проверки должностным лицом Службы готовится проект распоряжения о проведении проверки. Распоряжение о проведении проверки подписывает руководитель Службы или его заместители.

В распоряжении о проведении проверки указываются:

наименование Службы;

фамилия, имя, отчество, должность должностного лица (должностных лиц), уполномоченного на проведение проверки, а также привлекаемых к проведению проверки экспертов, представителей экспертных организаций;

наименование юридического лица, проверка которого проводится, место нахождения юридического лица (его филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений);

цели, задачи, предмет проверки и срок ее проведения;

правовые основания проведения проверки;

подлежащие проверке обязательные требования и требования, установленные муниципальными правовыми актами;

сроки проведения и перечень мероприятий по контролю, необходимых для достижения целей и задач проведения проверки;

перечень административных регламентов по осуществлению государственного контроля (надзора);

перечень документов, представление которых юридическим лицом необходимо для достижения целей и задач проведения проверки;

даты начала и окончания проведения проверки.

14.7. Плановая проверка деятельности жилищно-строительного кооператива проводится в форме документарной проверки и (или) выездной проверки. О проведении плановой проверки юридическое лицо уведомляется должностным лицом Службы, назначенным распоряжением о проведении проверки не позднее, чем за три рабочих дня до начала ее проведения посредством направления копии распоряжения руководителя (заместителя руководителя) Службы о начале проведения плановой проверки заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении и (или) посредством электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью и направленного по адресу электронной

почты жилищно-строительного кооператива, если такой адрес содержится в едином государственном реестре юридических лиц либо ранее был представлен юридическим лицом в Службу, или иным доступным способом.

14.8. Внеплановая проверка проводится в форме документарной проверки и (или) выездной проверки. О проведении внеплановой выездной проверки юридическое лицо уведомляется должностным лицом Службы, назначенным распоряжением о проведении проверки не менее чем за двадцать четыре часа до начала ее проведения любым доступным способом, позволяющим установить факт и дату получения, за исключением случаев, когда внеплановая выездная проверка проводится по основанию, указанному в абзаце 6 пункта 14.2 настоящего Регламента.

14.9. Предметом документарной проверки являются сведения, содержащиеся в документах юридического лица, устанавливающих его организационно-правовую форму, права и обязанности, документы, используемые при осуществлении их деятельности и связанные с исполнением ими обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами, исполнением предписаний и постановлений Службы.

В случае если сведения и документы, имеющиеся в распоряжении Службы, не позволяют оценить исполнение юридическим лицом обязательных требований или требований, установленных муниципальными правовыми актами, должностное лицо, уполномоченное на проведение проверки, направляет в адрес юридического лица мотивированный запрос с требованием представить иные необходимые для рассмотрения в ходе проведения документарной проверки документы. К запросу прилагается заверенная печатью копия распоряжения о проведении документарной проверки.

В течение десяти рабочих дней со дня получения мотивированного запроса юридическое лицо обязано направить в Службу указанные в запросе документы. Документы представляются в виде копий, заверенных печатью (при ее наличии) и подписью руководителя, иного должностного лица юридического лица. Юридическое лицо вправе представить указанные в запросе документы в форме электронных документов в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации. Не допускается требовать нотариального удостоверения копий документов.

В случае если в ходе документарной проверки выявлены ошибки и (или) противоречия в представленных юридическим лицом документах, либо несоответствие сведений, содержащихся в этих документах, сведениям, содержащимся в имеющихся у Службы документах, информация об этом направляется юридическому лицу с требованием представить в течение десяти рабочих дней необходимые пояснения в письменной форме.

Юридическое лицо, представляющее в Службу пояснения относительно выявленных ошибок и (или) противоречий в представленных документах либо относительно несоответствия сведений, вправе представить дополнительно в Службу документы, подтверждающие достоверность ранее представленных документов.

Должностное лицо Службы, уполномоченное на проведение документарной проверки, обязано рассмотреть представленные руководителем или иным должностным лицом юридического лица, его уполномоченным представителем пояснения и документы, подтверждающие достоверность ранее представленных документов. В случае, если после рассмотрения представленных пояснений и документов либо при отсутствии пояснений должностное лицо Службы, которое

проводит документарную проверку, установит признаки нарушения обязательных требований законодательства об участии в долевом строительстве указанное должностное лицо вправе провести выездную проверку. При проведении выездной проверки запрещается требовать от юридического лица представления документов и (или) информации, которые были представлены ими в ходе проведения документарной проверки.

При проведении документарной проверки Служба не вправе требовать у юридического лица сведения и документы, не относящиеся к предмету документарной проверки, а также сведения и документы, которые могут быть получены Службой от иных органов государственного контроля (надзора), органов муниципального контроля.

Проверка должна быть проведена в срок, установленный распоряжением о проведении проверки.

14.10. Выездная проверка (как плановая, так и внеплановая) проводится по месту нахождения юридического лица и (или) по месту фактического осуществления его деятельности.

14.11. Предметом выездной проверки являются содержащиеся в документах юридического лица сведения и принимаемые ими меры по исполнению обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами.

После надлежащего уведомления лица о проведении выездной проверки в соответствии с положениями пункта 14.7 (плановой) или 14.8 (внеплановой) настоящего Регламента, с учетом особенностей, предусмотренных пунктом 14.2 настоящего Регламента, должностным лицом Службы, уполномоченным на проведение проверки, проводится проверка в срок, установленный распоряжением о проведении проверки.

Руководитель, иное должностное лицо или уполномоченный представитель юридического лица обязаны предоставить должностному лицу Службы, проводящему выездную проверку, возможность ознакомиться с документами, связанными с целями, задачами и предметом выездной проверки, в случае, если выездной проверке не предшествовало проведение документарной проверки, а также обеспечить доступ проводящих выездную проверку должностных лиц и участвующих в выездной проверке экспертов, представителей экспертных организаций на территорию, в используемые юридическим лицом при осуществлении деятельности здания, строения, сооружения, помещения, к используемым юридическими лицами оборудованию, подобным объектам, транспортным средствам и перевозимым ими грузам.

В случае если проведение плановой или внеплановой выездной проверки оказалось невозможным в связи с отсутствием руководителя или иного должностного лица юридического лица, либо в связи с фактическим неосуществлением деятельности юридическим лицом, либо в связи с иными действиями (бездействием) руководителя или иного должностного лица юридического лица, повлекшими невозможность проведения проверки, должностное лицо Службы составляет акт о невозможности проведения соответствующей проверки с указанием причин невозможности ее проведения. В этом случае руководитель (заместитель руководителя) Службы в течение трех месяцев со дня составления акта о невозможности проведения соответствующей проверки вправе принять решение о проведении:

- в отношении застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства, - внеплановой выездной проверки;

- в отношении жилищно-строительного кооператива - плановой или внеплановой выездной проверки без внесения плановой проверки в ежегодный план плановых проверок,  
и без предварительного уведомления юридического лица.

14.12. Плановая (внеплановая) проверка проводится по следующим основным направлениям:

проверка порядка привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов на территории Ростовской области;

проверка наличия разрешения на строительство многоквартирного дома;

проверка наличия государственной регистрации права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» либо подпунктом 15 пункта 2 статьи 39<sup>10</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, договора безвозмездного пользования таким земельным участком;

проверка наличия заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1<sup>1</sup> и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ;

проверка соответствия проектной декларации требованиям законодательства об участии в долевом строительстве на дату проверки лица;

проверка соблюдения застройщиком: требований, установленных частью 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ; требований, установленных статьей 3<sup>1</sup> Федерального закона № 214-ФЗ к раскрытию и размещению им информации; примерных графиков реализации проектов строительства; требований, установленных частью 5 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ к ведению учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства;

проверка соблюдения застройщиком требований части 3 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ;

проверка достоверности данных ежеквартальной отчетности застройщика, представляемой в Службу, и соответствия ее требованиям постановления Правительства РФ от 27.10.2005 № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» (далее – постановление Правительства РФ № 645);

проверка достоверности данных ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома, в том числе информации об исполнении таким кооперативом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами;

проверка расходования денежных средств участников долевого строительства на соответствие требованиям статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ;

проверка соблюдения жилищно-строительным кооперативом обязательных требований части 3 статьи 110 ЖК РФ, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123<sup>1</sup> ЖК РФ;

проверка наличия документов, подтверждающих наличие обеспечения обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого

строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство одним из способов (поручительство банка либо страхование гражданской ответственности);

отражение в бухгалтерском учете поступления средств участников долевого строительства и обязательств по договорам участия в долевом строительстве;

привлечение кредитных, заемных, инвестиционных и других средств и использование застройщиком собственных средств на строительство объекта.

14.13. В ходе проведения проверки подлежат установлению следующие сведения:

наличие разрешения на строительство, прав на земельный участок, проектной декларации, изменений к проектной декларации, заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, договоров поручительства банка либо страхования гражданской ответственности, платежных поручений, подтверждающих факт оплаты взносов в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства»;

количество подписанных договоров участия в долевом строительстве и количество договоров участия в долевом строительстве, зарегистрированных в установленном порядке;

дата заключения первого договора участия в долевом строительстве;

количество договоров участия в долевом строительстве, расторгнутых с начала строительства;

количество исполненных договоров участия в долевом строительстве;

количество неисполненных договоров участия в долевом строительстве;

общая сумма неисполненных обязательств по договорам участия в долевом строительстве;

факты передачи гражданам прав требования путем заключения договора уступки, после исполнения которого у граждан возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме;

имели ли место случаи заключения нескольких договоров участия в долевом строительстве на один и тот же объект;

соблюдение срока передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства, предусмотренного договорами;

сумма обязательств застройщика перед участниками долевого строительства по объекту строительства с учетом договоров участия в долевом строительстве и договоров займа (кредита), выданных под залог квартир, нежилых помещений или земли;

достоверность расчета нормативов финансовой устойчивости застройщика.

14.14. При проведении проверки должностные лица Службы не вправе:

проверять выполнение обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами, если такие требования не относятся к полномочиям Службы, от имени которой действуют эти должностные лица;

проверять выполнение требований, установленных нормативными правовыми актами органов исполнительной власти СССР и РСФСР и не соответствующих законодательству Российской Федерации;

проверять выполнение обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами, не опубликованными в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

осуществлять плановую или внеплановую выездную проверку в случае отсутствия при ее проведении руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, его уполномоченного представителя;

требовать представления документов, информации, образцов продукции, проб обследования объектов окружающей среды и объектов производственной среды, если они не являются объектами проверки или не относятся к предмету проверки, а также изымать оригиналы таких документов;

отбирать образцы продукции, пробы обследования объектов окружающей среды и объектов производственной среды для проведения их исследований, испытаний, измерений без оформления протоколов об отборе указанных образцов, проб по установленной форме и в количестве, превышающем нормы, установленные национальными стандартами, правилами отбора образцов, проб и методами их исследований, испытаний, измерений, техническими регламентами или действующими до дня их вступления в силу иными нормативными техническими документами и правилами и методами исследований, испытаний, измерений;

распространять информацию, полученную в результате проведения проверки и составляющую государственную, коммерческую, служебную, иную охраняемую законом тайну, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

превышать установленные сроки проведения проверки;

осуществлять выдачу юридическим лицам предписаний или предложений о проведении за их счет мероприятий по контролю;

требовать от юридического лица представления документов и (или) информации, включая разрешительные документы, имеющиеся в распоряжении иных государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, включенные в определенный Правительством Российской Федерации перечень;

требовать от юридического лица представления документов, информации до даты начала проведения проверки. Должностные лица Службы после принятия распоряжения о проведении проверки вправе запрашивать необходимые документы и (или) информацию в рамках межведомственного информационного взаимодействия;

требовать от юридического лица представления информации, которая была представлена ранее в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и (или) находится в государственных или муниципальных информационных системах, реестрах и регистрах.

14.15. По результатам проведения плановой (документарной или выездной) либо внеплановой (документарной или выездной) проверки должностным лицом Службы, назначенным распоряжением о проведении проверки, составляется акт проверки по форме, установленной приложением № 2 к настоящему Регламенту.

В акте проверки указываются:

дата, время и место составления акта проверки;

наименование Службы;

дата и номер распоряжения о проведении проверки;

фамилия, имя, отчество и должность должностного лица (должностных лиц), проводившего проверку;

наименование проверяемого юридического лица, а также фамилия, имя, отчество и должность руководителя, иного должностного лица или

уполномоченного представителя юридического лица, присутствовавших при проведении проверки;

дата, время, продолжительность и место проведения проверки;

сведения о результатах проверки, в том числе о выявленных нарушениях обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами, об их характере и о лицах, допустивших указанные нарушения;

сведения об ознакомлении или отказе в ознакомлении с актом проверки руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, присутствовавших при проведении проверки, о наличии их подписей или об отказе от совершения подписи, а также сведения о внесении в журнал учета проверок записи о проведенной проверке либо о невозможности внесения такой записи в связи с отсутствием у юридического лица указанного журнала;

подпись должностного лица (должностных лиц), проводившего проверку.

Акт проверки должен содержать обобщенную информацию о результатах проверки. Выводы, излагаемые в акте проверки, должны подтверждаться документами, заверенными подписью законного представителя и печатью (при наличии) проверяемого лица, объяснениями должностных лиц, другими материалами. Указанные документы и материалы прилагаются к акту проверки. В описании каждого нарушения, выявленного в ходе проверки, со ссылкой на приложения к акту, указываются нормативные правовые акты или их отдельные положения, которые нарушены, дата совершения и описание нарушения.

К акту проверки прилагаются объяснения должностных лиц проверяемого юридического лица, на которых возлагается ответственность за нарушение обязательных требований законодательства об участии в долевом строительстве, либо законодательства, регулирующего деятельность жилищно-строительных кооперативов, связанную с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, предписания об устранении выявленных нарушений и иные связанные с результатами проверки документы или их копии, подтверждающие выводы, указанные в акте проверки.

Акт проверки должен быть пронумерован. В акте проверки не допускаются пометки, подчистки и иные не оговоренные исправления.

Акт проверки оформляется непосредственно после ее завершения в двух экземплярах, один из которых с копиями приложений вручается руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю юридического лица под расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки. В случае отсутствия руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, а также в случае отказа проверяемого лица дать расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки акт направляется в течение трех рабочих дней с момента его вынесения заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении, которое приобщается к экземпляру акта проверки, хранящемуся в деле Службы. При наличии согласия проверяемого лица на осуществление взаимодействия в электронной форме в рамках государственного контроля (надзора) акт проверки может быть направлен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, составившего данный акт, руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю юридического лица, его уполномоченному представителю. При этом акт, направленный в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, составившего данный акт,



проверяемому лицу способом, обеспечивающим подтверждение получения указанного документа, считается полученным проверяемым лицом.

В случае если для проведения внеплановой выездной проверки требуется согласование ее проведения с органом прокуратуры, копия акта проверки направляется в орган прокуратуры, которым принято решение о согласовании проведения проверки, в течение пяти рабочих дней со дня составления акта проверки.

14.16. В случае выявления при проведении проверки нарушений обязательных требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, или законодательства, регулирующего деятельность жилищно-строительных кооперативов, связанную с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, указывающие на наличие события административного правонарушения, должностное лицо Службы, ответственное за проведение проверки:

возбуждает дело об административном правонарушении в порядке, установленном КРФ об АП;

выдает предписания об устранении нарушений законодательства об участии в долевом строительстве, в соответствии с положениями пункта 14.17 настоящего Регламента;

в случае наличия состава уголовно-наказуемого деяния направляет в правоохранительные органы материалы, связанные с выявлением фактов нарушения обязательных требований, имеющих признаки уголовно наказуемых деяний, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел.

14.17. Предписание об устранении нарушений изготавливается по форме, установленной приложением № 6 к настоящему Регламенту.

Срок для устранения нарушений определяется с учетом длительности доставки почтового отправления, и, учитывая существо нарушения, должен быть разумным и достаточным для устранения нарушений, указанных в предписании.

Предписание составляется в двух экземплярах, из которых первый экземпляр вручается или направляется в течение трех рабочих дней с момента его вынесения заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении лицу, в отношении которого оно вынесено, второй экземпляр хранится в Службе в соответствии с утвержденной номенклатурой дел.

В исключительных случаях, при наличии объективных обстоятельств, свидетельствующих о невозможности исполнения предписания по причинам, независящим от лица, которому выдано предписание, срок исполнения предписания может быть продлен. Решение о продлении срока предписания принимается по результатам рассмотрения письменного ходатайства лица, в отношении которого вынесено предписание, содержащего мотивированное и подтвержденное документально объяснение причины невозможности исполнения предписания в срок. Письменное ходатайство должно быть представлено в Службу не позднее пяти рабочих дней до истечения срока исполнения предписания. Срок рассмотрения ходатайства не должен превышать трех рабочих дней. Срок исполнения предписания по представленному ходатайству может быть продлен не более чем на три месяца. Общий срок продления исполнения предписания не может превышать шести месяцев. Письменный ответ о принятом решении вручается лицу, в отношении которого вынесено предписание, или его уполномоченному представителю или направляется по почте заказным письмом с уведомлением.

Юридическое лицо, которому направлено предписание Службы, в течение трех месяцев со дня направления указанного предписания вправе обратиться в

арбитражный суд с заявлением о признании указанного предписания незаконным. Обращение в арбитражный суд с заявлением о признании указанного предписания незаконным не приостанавливает его исполнение. Порядок обращения с таким заявлением, порядок его рассмотрения и порядок принятия решения по заявлению о признании предписания незаконным определяются законодательством о судопроизводстве в арбитражных судах.

Контроль вручения лицу предписания, исполнения предписания, полноты и своевременности устранения нарушений, указанных в предписании, возлагается на должностное лицо Службы, которым вынесено предписание.

Если до истечения установленного в предписании срока юридическим лицом не были устранены указанные в предписании нарушения, должностное лицо Службы по истечении срока устранения выявленных нарушений, но не позднее семи рабочих дней после его истечения, в установленном порядке проводит внеплановую проверку исполнения ранее выданного предписания.

В случае установлении факта неисполнения в установленный срок вынесенного предписания, должностное лицо Службы, контролирующее исполнение предписания, составляет протокол об административном правонарушении, предусмотренном частью 4 статьи 19.5 КРФ об АП, в отношении лица, которому было выдано предписание.

Основаниями для вынесения повторного предписания по фактам, послужившим поводом для вынесения первоначального предписания, являются:

не устранение нарушений, указанных в предписании;

иные основания, установленные законодательством Российской Федерации.

14.18. Юридическое лицо, проверка которого проводилась, в случае несогласия с фактами, выводами, предложениями, изложенными в акте проверки, либо с выданным предписанием об устранении выявленных нарушений в течение пятнадцати дней с даты получения акта проверки вправе представить в Службу в письменной форме возражения в отношении акта проверки и (или) выданного предписания об устранении выявленных нарушений в целом или его отдельных положений. При этом юридическое лицо вправе приложить к таким возражениям документы, подтверждающие обоснованность таких возражений, или их заверенные копии либо в согласованный срок передать их в Службу. Указанные документы могут быть направлены в форме электронных документов (пакета электронных документов), подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью проверяемого лица.

14.19. В случае необходимости при проведении плановой проверки в отношении субъекта малого предпринимательства получения документов и (или) информации в рамках межведомственного информационного взаимодействия проведение проверки может быть приостановлено руководителем (заместителем руководителя) Службы на срок, необходимый для осуществления межведомственного информационного взаимодействия, но не более чем на десять рабочих дней. Повторное приостановление проведения проверки не допускается.

14.20. Результатом проведения плановых (внеплановых) проверок являются зафиксированные в акте проверки факты нарушений либо сведения об их отсутствии.

## **15. Анализ отчетности застройщика, жилищно-строительного кооператива об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об**

**исполнении примерных графиков реализации проектов строительства, своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства, а также промежуточной и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации**

15.1. Основанием для начала административной процедуры является поступление в Службу отчетности застройщика, жилищно-строительного кооператива об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства, своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства, а также промежуточной и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (далее – отчетность).

15.2. Анализ отчетности застройщика, жилищно-строительного кооператива осуществляется должностным лицом сектора по контролю за целевым использованием застройщиками денежных средств, назначаемым заведующим указанного сектора после получения резолюции заместителя руководителя Службы.

Анализ отчетности застройщика, жилищно-строительного кооператива в части исполнения примерных графиков реализации проектов строительства осуществляется в порядке, установленном правовым актом Службы, должностными лицами Ростовского и территориального управлений по государственному строительному надзору, назначаемыми заместителями руководителя Службы по направлениям деятельности.

15.3. Застройщик ежеквартально представляет в Службу отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства, своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства, а также промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Жилищно-строительный кооператив ежеквартально предоставляет в Службу отчетность об осуществлении деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома, в том числе об исполнении таким кооперативом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами, а также промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Отчетность представляется за квартал, если в течение этого квартала действовал хотя бы 1 договор участия в долевом строительстве, заключенный застройщиком, жилищно-строительным кооперативом с участником долевого строительства (далее - договор), или если у застройщика, жилищно-строительного кооператива имелись неисполненные обязательства по договору.

Отчетность представляется застройщиком, жилищно-строительным кооперативом не позднее тридцати дней после окончания отчетного квартала, за исключением отчетности за IV квартал, которая представляется застройщиком - не

позднее девяноста дней после окончания IV квартала, жилищно-строительным кооперативом – не позднее шестидесяти дней после окончания IV квартала.

15.4. При поступлении в Службу ежеквартальной отчетности застройщика, жилищно-строительного кооператива должностное лицо Службы, ответственное за делопроизводство, регистрирует поступившую отчетность в соответствии с установленными правилами делопроизводства.

15.5. Анализ ежеквартальной отчетности застройщика, жилищно-строительного кооператива – это система обязательных действий по изучению ежеквартальной отчетности застройщика, жилищно-строительного кооператива на предмет установления факта наличия либо отсутствия нарушений требований законодательства.

Проведение анализа ежеквартальной отчетности застройщика, жилищно-строительного кооператива осуществляется по следующим направлениям:

контроль соблюдения сроков представления ежеквартальной отчетности застройщика в Службу;

контроль соответствия состава, формы представленной ежеквартальной отчетности застройщика требованиям постановления Правительства РФ № 645;

контроль соответствия состава, формы представленной ежеквартальной отчетности жилищно-строительного кооператива требованиям, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

контроль раскрытия застройщиком, жилищно-строительным кооперативом информации в ежеквартальной отчетности;

контроль достоверности сведений, представляемых застройщиком, жилищно-строительным кооперативом в составе отчетности;

контроль соблюдения застройщиком нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика;

контроль целевого использования застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору участия в долевом строительстве;

контроль целевого использования жилищно-строительным кооперативом денежных средств, уплачиваемых гражданами для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома;

контроль соблюдения застройщиком, жилищно-строительным кооперативом сроков исполнения обязательств по договорам;

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

контроль исполнения застройщиком примерных графиков реализации проектов строительства, своих обязательств по договорам.

Должностное лицо Службы, исходя из направлений проведения анализа ежеквартальной отчетности застройщика, жилищно-строительного кооператива, самостоятельно определяет необходимость применения тех или иных методов, аналитических процедур, приемов и способов получения информации.

15.6. По результатам анализа отчетности застройщика, жилищно-строительного кооператива должностным лицом Службы, ответственным за анализ, составляется акт по форме, установленной приложением № 3 к настоящему Регламенту.

В акте указываются:

дата, время и место составления акта;

наименование Службы;  
 фамилия, имя, отчество и должность должностного лица, осуществлявшего анализ;

наименование застройщика, жилищно-строительного кооператива, анализ отчетности которых осуществлялся;

сведения о результатах анализа, в том числе о выявленных нарушениях обязательных требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, или законодательства, регулирующего деятельность жилищно-строительных кооперативов, связанную с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, и об их характере;

подпись должностного лица, осуществлявшего анализ.

Акт по результатам анализа оформляется непосредственно после завершения анализа в одном экземпляре и хранится вместе с отчетностью в деле Службы.

15.7. В случае если в ходе анализа ежеквартальной отчетности выявляются нарушения обязательных требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, или законодательства, регулирующего деятельность жилищно-строительных кооперативов, связанную с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, указывающие на наличие события административного правонарушения, должностное лицо Службы, ответственное за анализ:

возбуждает дело об административном правонарушении в порядке, установленном КРФ об АП;

выдает предписание об устранении нарушений законодательства об участии в долевом строительстве, в соответствии с положениями пункта 14.17 настоящего Регламента;

в случае наличия состава уголовно-наказуемого деяния направляет в правоохранительные органы материалы, связанные с выявлением фактов нарушения обязательных требований, имеющих признаки уголовно наказуемых деяний, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел;

инициирует проведение внеплановой проверки, административная процедура которой установлена в подразделе 14 раздела 3 настоящего Регламента.

15.8. Срок проведения анализа ежеквартальной отчетности застройщика, жилищно-строительного кооператива - составляет восемьдесят дней с момента получения должностным лицом Службы отчетности для проведения анализа, за исключением анализа отчетности за IV и I кварталы, анализируемых в течение ста двадцати дней.

15.9. Приостановление проведения анализа ежеквартальной отчетности застройщика, жилищно-строительного кооператива не предусмотрено.

15.10. Результатом проведения анализа ежеквартальной отчетности застройщика, жилищно-строительного кооператива являются зафиксированные в акте факты нарушений либо сведения об их отсутствии.

## **16. Анализ проектной декларации, выдача заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1<sup>1</sup> и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ**

16.1. Основанием для начала анализа проектной декларации, выдачи заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям,

установленным частями 1<sup>1</sup> и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ, является ее размещение застройщиком на сайте единой информационной системы жилищного строительства, указанной в статье 23<sup>3</sup> Федерального закона 214-ФЗ, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для получения указанного заключения.

16.2. Анализ проектной декларации, исследование соответствия застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1<sup>1</sup> и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ, – это система обязательных действий, направленных на определение наличия или отсутствия признаков нарушения обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

16.3. Анализ проектной декларации, исследование соответствия застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1<sup>1</sup> и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ, осуществляется должностными лицами отдела по контролю за организационно-правовым порядком долевого строительства.

16.4. Проектная декларация, информация о соответствии физического лица, определенного в части 4 статьи 3<sup>2</sup> Федерального закона № 214-ФЗ, требованиям указанной статьи до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости направляются застройщиком в Службу с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи путем заполнения электронной формы проектной декларации на сайте единой информационной системы жилищного строительства, указанной в статье 23<sup>3</sup> Федерального закона № 214-ФЗ, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

16.5. В целях подтверждения соответствия застройщика требованиям частей 1<sup>1</sup> и 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ Служба запрашивает в органах государственной власти, органах местного самоуправления, иных организациях необходимые сведения в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

16.6. Анализ проектной декларации, исследование соответствия застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1<sup>1</sup> и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ, осуществляется уполномоченным должностным лицом в срок не более тридцати дней со дня размещения проектной декларации на сайте единой информационной системы жилищного строительства, указанной в статье 23<sup>3</sup> Федерального закона № 214-ФЗ, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

16.7. В случае подтверждения по результатам анализа соответствия застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона № 214-ФЗ должностное лицо, уполномоченное на осуществление анализа, готовит проект заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1<sup>1</sup> и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ (далее – заключение о соответствии), по форме, установленной приказом Минстроя России от 20.12.2016 № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации».

16.8. В случае выявления фактов несоответствия застройщика требованиям, установленным частями 1<sup>1</sup> и 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ, и (или) несоответствия проектной декларации требованиям, установленным статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ, должностное лицо, уполномоченное на

осуществление анализа, готовит проект решения об отказе в выдаче заключения о соответствии, по форме согласно приложению № 5 к настоящему Регламенту.

16.9. Основанием для отказа в выдаче заключения о соответствии является выявление Службой фактов несоответствия застройщика требованиям, установленным частями 1<sup>1</sup> и 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ, и (или) несоответствия проектной декларации требованиям, установленным статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ, а также в случае нарушения застройщиком на дату направления проектной декларации в соответствии с частью 2 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ застройщиком и (или) его основным обществом или дочерним обществом такого основного общества срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых осуществляется с привлечением средств участников долевого строительства, указанного в проектной декларации, представленной для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства таких объектов недвижимости, на три и более месяца. Отказ в выдаче заключения по иным основаниям не допускается.

16.10. Заключение о соответствии (решение об отказе в выдаче заключения о соответствии) подписывается руководителем Службы или его заместителями.

16.11. Заключение о соответствии (решение об отказе в выдаче заключения о соответствии) оформляется в двух экземплярах, один из которых направляется застройщику в течение трех рабочих дней с момента его вынесения заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении или выдается нарочно, второй экземпляр хранится в Службе в соответствии с утвержденной номенклатурой дел. Сканированный вид указанного заключения размещается в течение трех рабочих дней с момента его вынесения на сайте единой информационной системы жилищного строительства, указанной в статье 23<sup>3</sup> Федерального закона № 214-ФЗ, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

16.12. В случае если Служба отказала в выдаче застройщику заключения о соответствии либо если в течение шестидесяти дней со дня выдачи застройщику такого заключения застройщиком не поданы документы на государственную регистрацию договора с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, проектная декларация подлежит повторному направлению в Службу для получения заключения о соответствии.

16.13. Приостановление проведения анализа проектной декларации, выдачи заключения о соответствии не предусмотрено.

16.14. Результатом проведения анализа проектной декларации является установление соответствия (несоответствия) требованиям, установленным частями 1<sup>1</sup> и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ, что отражается в заключении о соответствии (решении об отказе в выдаче заключения о соответствии).

## **17. Наблюдение за соблюдением застройщиками, привлекающими денежные средства участников долевого строительства, обязательных требований к раскрытию и размещению информации о деятельности в сети «Интернет»**

17.1. Указанная процедура состоит в контроле за размещением на сайте единой информационной системы жилищного строительства, указанной в статье 23<sup>3</sup> Федерального закона № 214-ФЗ, в информационно-телекоммуникационной сети

«Интернет» информации о деятельности, анализа полноты и достоверности информации, подлежащей раскрытию, в соответствии со статьей 3<sup>1</sup> Федерального закона № 214-ФЗ.

17.2. Мероприятия по контролю проводятся после выдачи Службой застройщику заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1<sup>1</sup> и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ, а также в случае наличия сведений о заключении застройщиком договоров участия в долевом строительстве.

17.3. Основанием для начала данной процедуры является задание заместителя руководителя Службы, формируемое один раз в квартал в отношении каждого застройщика.

17.4. Мероприятия по контролю проводятся должностными лицами отдела по контролю за организационно-правовым порядком долевого строительства.

17.5. Наблюдение за соблюдением застройщиками, привлекающими денежные средства участников долевого строительства, обязательных требований к раскрытию и размещению информации о деятельности в сети «Интернет» - это определение наличия или отсутствия нарушений законодательства Российской Федерации, для выявления которых не требуются дополнительные документы и информация, кроме тех, которые размещены на официальном сайте застройщика, представлены в Службу и которыми располагает на момент проведения мероприятия по контролю должностное лицо, уполномоченное проводить мероприятие по контролю.

17.6. Срок проведения мероприятий по контролю не должен превышать 90 дней со дня получения задания.

17.7. По результатам проведенных мероприятий по контролю должностным лицом Службы, уполномоченным на их проведение, составляется акт по форме, установленной приложением № 7 к настоящему Регламенту.

В акте указываются:

дата, время и место составления акта;

наименование Службы;

фамилия, имя, отчество и должность должностного лица, осуществлявшего мероприятия по контролю;

наименование застройщика, в отношении которого осуществлялись мероприятия по контролю;

сведения о результатах мероприятий по контролю, в том числе о выявленных нарушениях обязательных требований законодательства, и об их характере;

подпись должностного лица, осуществлявшего мероприятия по контролю.

Акт по результатам мероприятий по контролю оформляется непосредственно после их завершения в одном экземпляре и хранится в деле Службы.

17.8. В случае выявления при проведении мероприятий по контролю нарушений обязательных требований должностное лицо Службы, уполномоченное на их проведение:

возбуждает дело об административном правонарушении в порядке, установленном КРФ об АП;

выдает предписание об устранении нарушений законодательства об участии в долевом строительстве, в соответствии с положениями пункта 14.17 настоящего Регламента.

Внеплановая проверка исполнения предписания, выданного по результатам настоящей административной процедуры, не проводится. Контроль исполнения такого предписания осуществляется путем повторного проведения мероприятий в рамках настоящей административной процедуры.



17.9. Приостановление настоящей административной процедуры не предусмотрено.

17.10. Результатом исполнения настоящей административной процедуры являются зафиксированные в акте факты нарушений либо сведения об их отсутствии.

## **18. Наблюдение за соблюдением жилищно-строительными кооперативами установленных частью 1 статьи 123<sup>1</sup> ЖК РФ требований к размещению ими информации и документов**

18.1. Указанная процедура состоит в контроле за размещением жилищно-строительными кооперативами установленных частью 1 статьи 123<sup>1</sup> ЖК РФ информации и документов, анализа их полноты и достоверности.

18.2. Мероприятия по контролю проводятся в случае наличия сведений о привлечении жилищно-строительным кооперативом средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, а также в случае нарушения им требований части 3 статьи 110 ЖК РФ.

18.3. Основанием для начала данной процедуры является задание заместителя руководителя Службы, формируемое один раз в квартал в отношении каждого жилищно-строительного кооператива.

18.4. Мероприятия по контролю проводятся должностными лицами отдела по контролю за организационно-правовым порядком долевого строительства.

18.5. Наблюдение за соблюдением жилищно-строительными кооперативами установленных частью 1 статьи 123<sup>1</sup> ЖК РФ требований к размещению ими информации и документов - это определение наличия или отсутствия нарушений законодательства Российской Федерации, для выявления которых не требуются дополнительные документы и информация, кроме тех, которые размещены на официальном сайте кооператива, представлены в Службу и которыми располагает на момент проведения мероприятия по контролю должностное лицо, уполномоченное проводить мероприятие по контролю.

18.6. Срок проведения мероприятия по контролю не должен превышать 90 дней со дня получения задания.

18.7. По результатам проведенных мероприятий по контролю должностным лицом Службы, уполномоченным на их проведение, составляется акт по форме, установленной приложением № 7 к настоящему Регламенту.

В акте указываются:

дата, время и место составления акта;

наименование Службы;

фамилия, имя, отчество и должность должностного лица, осуществлявшего мероприятия по контролю;

наименование жилищно-строительного кооператива, в отношении которого осуществлялись мероприятия по контролю;

сведения о результатах мероприятий по контролю, в том числе о выявленных нарушениях обязательных требований законодательства, и об их характере;

подпись должностного лица, осуществлявшего мероприятия по контролю.

Акт по результатам мероприятий по контролю оформляется непосредственно после их завершения в одном экземпляре и хранится в деле Службы.

18.8. В случае выявления при проведении мероприятий по контролю нарушений обязательных требований должностное лицо Службы, уполномоченное на их проведение:

возбуждает дело об административном правонарушении в порядке, установленном КРФ об АП;

выдает предписание об устранении нарушений законодательства об участии в долевом строительстве, в соответствии с положениями подраздела 18 раздела 3 настоящего Регламента.

Внеплановая проверка исполнения предписания, выданного по результатам настоящей административной процедуры, не проводится. Контроль исполнения такого предписания осуществляется путем повторного проведения мероприятий в рамках настоящей административной процедуры.

18.9. Приостановление настоящей административной процедуры не предусмотрено.

18.10. Результатом исполнения настоящей административной процедуры являются зафиксированные в акте факты нарушений либо сведения об их отсутствии.

## **19. Обращение в суды по вопросам, относящимся к компетенции Службы, в области долевого строительства**

19.1. Основанием для обращения в суды по вопросам, относящимся к компетенции Службы, в области долевого строительства является решение руководителя Службы (устное либо в виде резолюции (письменной или в межведомственной системе электронного документооборота и делопроизводства «Дело»).

19.2. Подготовка обращения в суд (заявления или искового заявления) осуществляется должностным лицом отдела по контролю за организационно-правовым порядком долевого строительства, назначаемым начальником указанного отдела.

19.3. Служба обращается в суды со следующими заявлениями:

в защиту прав и законных интересов участников долевого строительства;

о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (арбитражный суд);

о ликвидации лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства (арбитражный суд);

в защиту предусмотренных главой 11 раздела 5 ЖК РФ прав и законных интересов членов жилищно-строительного кооператива, которые своими средствами участвуют в строительстве многоквартирного дома;

о ликвидации жилищно-строительного кооператива.

19.4. Обращение в арбитражный суд с заявлением о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в случаях, если:

более чем на тридцать дней задержано представление отчетности, предусмотренной Федеральным законом № 214-ФЗ;

застройщиком не соблюдаются нормативы финансовой устойчивости его деятельности, установленные Правительством Российской Федерации;

застройщик не удовлетворяет требования участников долевого строительства по денежным обязательствам, предусмотренным частью 1 статьи 12<sup>1</sup> Федерального

закона № 214-ФЗ, и (или) не исполняет обязанность по передаче объекта долевого строительства в течение трех месяцев со дня наступления удовлетворения таких требований и (или) исполнения такой обязанности. При этом указанные требования в совокупности должны составлять не менее чем 100 тысяч рублей;

застройщиком не исполнялись требования Федерального закона № 214-ФЗ, а также принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов при условии, что в течение одного года к застройщику два и более раза применялись предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ меры воздействия;

в проектной декларации, представленной застройщиком в Службу, застройщиком продекларированы заведомо недостоверные сведения о соответствии застройщика требованиям, установленным частями 1<sup>1</sup> и 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ;

по истечении трех месяцев со дня выдачи Службой предписания об устранении нарушения требований, указанных в частях 1<sup>1</sup> и 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ, застройщиком не устранено нарушение таких требований.

19.5. Обращение в арбитражный суд с заявлением о ликвидации лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства, осуществляется в случае неоднократного или грубого нарушения лицом, привлекающим денежные средства граждан для строительства, требований Федерального закона № 214-ФЗ или принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов, а также в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

19.6. Обращение в суд с заявлением в защиту предусмотренных главой 11 раздела 5 ЖК РФ прав и законных интересов членов жилищно-строительного кооператива, которые своими средствами участвуют в строительстве многоквартирного дома, осуществляется в случае нарушения таких прав и интересов.

19.7. Обращение в суд с заявлением о ликвидации жилищно-строительного кооператива осуществляется в случае неисполнения кооперативом предписаний Службы об устранении выявленных нарушений.

19.8. После получения поручения руководителя Службы уполномоченным должностным лицом Службы осуществляется сбор информации, подготовка процессуальных документов, необходимых для обращения в судебные органы, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

19.9. В случае если основания, по которым принято решение об обращении в суд, отпали до фактического обращения в суд, осуществление административной процедуры прекращается.

19.10. После подачи обращения в судебные органы их правовое сопровождение и представление интересов Службы в судах осуществляется уполномоченным должностным лицом Службы на основании выданной руководителем Службы доверенности.

19.11. В случае удовлетворения судом требований Службы, уполномоченное должностное лицо осуществляет направление исполнительных документов в соответствующие органы для исполнения судебного решения.

19.12. В случае обращения в арбитражный суд с заявлениями, указанными в пунктах 19.4 и 19.5 настоящего Регламента, уполномоченное должностное лицо в течение пяти рабочих дней с даты вступления в силу решения арбитражного суда о ликвидации лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства, или приостановлении осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для

строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязано уведомить органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о вступлении в силу соответствующего решения суда.

19.13. Приостановление настоящей административной процедуры не предусмотрено, приостановление рассмотрения обращения в суде осуществляется в порядке, установленном процессуальным законодательством Российской Федерации.

19.14. Результатом исполнения настоящей административной процедуры является принятый судебный акт, вступивший в законную силу.

## **20. Ведение Реестра пострадавших граждан**

20.1. Основанием для начала административной процедуры является поступление в Службу заявления гражданина о включении в Реестр пострадавших граждан (далее – Реестр), составленное по форме, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства России от 12.08.2016 № 560/пр (далее – приказ Минстроя России № 560/пр).

20.2. Заявление подается в Службу по адресу ее местонахождения.

К заявлению прилагаются следующие документы:

копия документа, удостоверяющего личность;

копия договора участия в долевом строительстве, подтверждающего возникновение правоотношений между пострадавшим гражданином и застройщиком проблемного объекта, не исполнившим обязательства по передаче жилого помещения пострадавшему гражданину, и копия договора уступки (в случае уступки участником долевого строительства прав требования по договору);

копии платежных документов, подтверждающих исполнение пострадавшим гражданином обязательств по договору участия в долевом строительстве, заключенному в отношении проблемного объекта, и договору уступки (в случае уступки участником долевого строительства прав требования по договору);

копия вступившего в законную силу судебного акта о включении требований пострадавшего гражданина к застройщику проблемного объекта в реестр требований кредиторов о передаче жилых помещений в случае введения в отношении застройщика одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве застройщика.

Указанные документы предоставляются заявителем либо его представителем в виде копий с предъявлением подлинников документов должностному лицу Службы. При приеме документов заявителю выдается расписка о принятии документов к рассмотрению с указанием перечня представленных документов и количества листов по форме, установленной приказом Минстроя России № 560/пр.

Заявление и приложенные к нему копии документов могут быть направлены в Службу почтой. В этом случае они должны быть нотариально заверены.

В случае направления почтой заявления и копий документов с нарушением указанного требования заявление рассматривается как обращение по правилам, установленным Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

20.3. Рассмотрение заявления о включении в Реестр осуществляется должностным лицом отдела по контролю за организационно-правовым порядком долевого строительства, назначаемым начальником указанного отдела после получения резолюции заместителя руководителя Службы. Назначение и наложение

резолуции осуществляется в межведомственной системе электронного документооборота и делопроизводства «Дело».

20.4. Решение о включении заявителя в Реестр принимается Службой в течение 14 рабочих дней с даты поступления заявления.

Служба в течение 5 рабочих дней со дня принятия решения о включении заявителя в Реестр направляет в его адрес уведомление о принятом решении.

В случае необходимости получения Службой сведений, необходимых для принятия решения и подлежащих включению в Реестр, срок принятия решения может быть продлен Службой не более одного раза на срок до 14 рабочих дней, о чем в адрес заявителя в течение 5 рабочих дней направляется уведомление о принятом решении.

20.5. Гражданин-участник долевого строительства проблемного объекта, чьи денежные средства привлечены по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов, после исполнения которого у гражданина возникает право собственности на жилое помещение и право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, и чьи права нарушены, соответствующий критериям, установленным приказом Минстроя России № 560/пр, относится к числу пострадавших граждан.

20.6. Заявитель не подлежит включению в Реестр при наличии одного из следующих условий:

несоответствие заявителя одному из критериев, установленных пунктом 2 приложения № 1 к приказу Минстроя России № 560/пр;

ввод в эксплуатацию проблемного объекта, участником строительства которого является пострадавший гражданин;

вступление в законную силу судебного акта об удовлетворении (погашении), частичном удовлетворении требований пострадавшего гражданина в рамках рассмотрения дела о банкротстве застройщика проблемного объекта;

расторжение договора участия в долевом строительстве, заключенного между пострадавшим гражданином и застройщиком проблемного объекта, договора уступки (в случае уступки участником долевого строительства прав требований по договору);

непредставление или представление не в полном объеме, а равно представление заведомо ложных и (или) недостоверных документов, из числа указанных в пункте 20.2 настоящего Регламента.

20.7. По результатам рассмотрения заявления уполномоченное должностное лицо Службы готовит проекты:

решения о включении (отказе во включении) (в одном экземпляре);

уведомления о включении (отказе во включении) в Реестр заявителя (в двух экземплярах) по форме, установленной приказом Минстроя России № 560/пр.

Указанные проекты подписываются руководителем Службы или его заместителями.

20.8. Один экземпляр уведомления о включении (отказе во включении) в Реестр направляется заявителю в течение трех рабочих дней с момента его вынесения заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении либо выдается нарочно. Второй экземпляр хранится в Службе в соответствии с утвержденной номенклатурой дел.

20.9. В течение десяти дней после вынесения решения о включении заявителя в Реестр данные о заявителе и сведения, указанные в пункте 20.10 настоящего Регламента, вносятся в Реестр.

20.10. Реестр формируется по проблемным объектам и включает в себя следующие разделы:

Сведения о проблемном объекте:

а) адрес местонахождения проблемного объекта (почтовый и (или) строительный адрес);

б) сведения о разрешении на строительство проблемного объекта (номер, дата выдачи, сведения об органе, выдавшем разрешение на строительство, срок действия);

в) сведения о документах, подтверждающих права застройщика на земельный участок, предназначенный для строительства проблемного объекта;

г) сведения о состоянии строительства проблемного объекта (степень готовности объекта, стадия строительства);

Сведения о застройщике проблемного объекта:

а) наименование юридического лица;

б) адрес местонахождения юридического лица;

в) контактные данные застройщика и его законного представителя (телефон, факс, адрес электронной почты, адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»);

г) индивидуальный номер налогоплательщика;

д) номер и дата выдачи свидетельства о внесении в единый государственный реестр юридических лиц, сведения о налоговом органе, выдавшем свидетельство о постановке на налоговый учет;

е) сведения о наличии/отсутствии процедуры банкротства застройщика проблемного объекта;

ж) сведения о ликвидации застройщика проблемного объекта в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

Сведения о пострадавшем гражданине:

а) фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии);

б) адрес регистрации по месту жительства (месту пребывания);

в) наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность;

г) контактные данные;

д) сведения о договоре участия в долевом строительстве и договоре уступки (в случае уступки участником долевого строительства прав требования по договору) объекта долевого строительства, входящего в состав проблемного объекта (дата, номер регистрации, срок исполнения обязательств, цена договора);

е) сведения об исполнении пострадавшим гражданином обязательств по договору участия в долевом строительстве (размер оплаченной суммы по договору, наименование и реквизиты документов, подтверждающих факт оплаты);

ж) сведения о включении требований пострадавшего гражданина к застройщику проблемного объекта в реестр требований кредиторов по передаче жилых помещений (при наличии).

Сведения о внесении записей в реестр, в том числе основания внесения соответствующих записей:

а) о включении заявителя в реестр;

б) о внесении изменений в реестр;

в) об исключении заявителя из реестра.

20.11. Реестр ведется на электронных носителях.

20.12. Доступ к Реестру обеспечивается путем размещения Реестра на официальном сайте Службы в сети «Интернет». Обновление Реестра на

официальном сайте Службы в сети «Интернет» осуществляется не реже одного раза в неделю.

20.13. Пострадавший гражданин подлежит исключению из Реестра в случае: подачи письменного заявления пострадавшего гражданина об исключении его из Реестра;

ввода в эксплуатацию проблемного объекта, участником строительства которого является пострадавший гражданин, или удовлетворения требований пострадавшего гражданина иным способом, свидетельствующим о восстановлении его нарушенных прав;

отказа пострадавшего гражданина от мер поддержки и (или) содействия в восстановлении нарушенных прав, предложенных органами государственной власти субъектов Российской Федерации, в случае, если такие меры и порядок их предоставления предусмотрены нормативными правовыми актами соответствующего субъекта Российской Федерации или актами высшего должностного лица субъекта Российской Федерации (руководителя высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации);

выявления факта предоставления гражданином, включенным в реестр, заведомо ложных и (или) недостоверных сведений, послуживших основанием для включения гражданина в Реестр;

расторжения договора участия в долевом строительстве, заключенного между пострадавшим гражданином и застройщиком проблемного объекта, договора уступки (в случае уступки участником долевого строительства прав требований по договору), или иного договора, направленного на привлечение денежных средств пострадавшего гражданина для строительства многоквартирного дома с последующим возникновением у пострадавшего гражданина права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме.

20.14. Решение об исключении пострадавшего гражданина из Реестра принимается Службой в течение 14 рабочих дней с даты наступления хотя бы одного из случаев, указанных в пункте 20.13 настоящего Регламента.

Служба в течение 5 рабочих дней со дня принятия решения об исключении из Реестра пострадавшего гражданина направляет в его адрес уведомление о принятом решении и вносит соответствующую запись в Реестр.

20.15. Приостановление настоящей административной процедуры не предусмотрено.

20.16. Результатом настоящей административной процедуры является включение заявителя в Реестр либо отказ во включении заявителя в Реестр, что отражается в соответствующем решении.

#### **IV. Порядок и формы контроля за осуществлением контроля (надзора) в области долевого строительства**

### **21. Порядок осуществления текущего контроля за соблюдением и исполнением должностными лицами Службы положений регламента и иных нормативных правовых актов, устанавливающих требования к осуществлению контроля (надзора) в области долевого строительства, а также за принятием ими решений**

21.1. Текущий контроль соблюдения и исполнения положений настоящего Регламента и иных нормативных правовых актов, устанавливающих требования к осуществлению контроля (надзора) в области долевого строительства, осуществляется:

должностными лицами, ответственными за организацию работы по осуществлению контроля (надзора) в области долевого строительства, - руководителями структурных подразделений – постоянно, руководителем Службы и его заместителями – выборочно, путем принятия устных докладов должностных лиц, осуществляющих контроль (надзор) в области долевого строительства, а также в процессе визирования (подписания) документов, подготавливаемыми должностными лицами при осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства;

комиссионно – путем проведения плановых (внеплановых) проверок полноты и качества осуществления структурными подразделениями контроля (надзора) в области долевого строительства (далее – проверка).

## **22. Порядок и периодичность осуществления плановых и внеплановых проверок полноты и качества осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства, в том числе порядок и формы контроля за полнотой и качеством осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства**

22.1. Проверки проводятся с целью выявления и устранения нарушений положений правовых актов Российской Федерации, Ростовской области, Службы, регулирующих порядок осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства, контроля исполнения поручений, рассмотрения обращений заинтересованных лиц, содержащих жалобы на действия (бездействие) должностных лиц Службы, принятия решений и подготовки ответов на указанные обращения, а также совершенствования и повышения эффективности деятельности структурных подразделений, осуществляющих контроль (надзор) в области долевого строительства. При проверке могут рассматриваться вопросы, связанные, как с осуществлением контроля (надзора) в области долевого строительства в полном объеме, так и с исполнением той или иной административной процедуры. Проверка также может проводиться по конкретному обращению гражданина.

Решение о проведении проверки полноты и качества осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства принимается руководителем Службы и оформляется правовым актом Службы.

Проверки осуществляются комиссией, состав которой утверждается приказом Службы в каждом конкретном случае.

Результаты деятельности комиссии оформляются в виде акта проверки, в котором отмечаются выявленные нарушения (недостатки) и предложения по их устранению, а также дается оценка деятельности проверяемого структурного подразделения как «удовлетворительно» или «неудовлетворительно». Акт проверки подписывается членами комиссии и председателем комиссии.

По результатам проведенных проверок, в случае выявления нарушений (недостатков), разрабатывается план мероприятий по их устранению, результаты проверки рассматриваются на планерных заседаниях Службы.

22.2. Плановые проверки проводятся в соответствии с ежегодно утверждаемым руководителем Службы планом проведения проверок. Плановая проверка проводится не чаще одного раза в год и по продолжительности не превышает 10 рабочих дней.

Решение о проведении внеплановых проверок принимается руководителем Службы на основании информации о фактах возможных нарушений и оформляется распоряжением. Продолжительность внеплановой проверки не превышает 7



рабочих дней.

### **23. Ответственность должностных лиц Службы за решения и действия (бездействие), принимаемые (осуществляемые) ими в ходе осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства**

23.1. За решения и действия (бездействие), принимаемые (осуществляемые) в ходе осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства, должностные лица Службы несут дисциплинарную, гражданско-правовую, административную или уголовную ответственность по основаниям и в порядке, установленным законодательством Российской Федерации.

23.2. Персональная ответственность должностных лиц Службы закрепляется в их должностных регламентах в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

23.3. По результатам проведенных в соответствии с подразделом 22 настоящего Регламента проверок, в случае выявления нарушений (недостатков) на основании решения руководителя Службы осуществляется привлечение виновных лиц к ответственности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### **24. Положения, характеризующие требования к порядку и формам контроля за осуществлением контроля (надзора) в области долевого строительства, в том числе со стороны граждан, их объединений и организаций**

24.1. Контроль за осуществлением Службой и ее должностными лицами контроля (надзора) в области долевого строительства может осуществляться со стороны граждан, их объединений и организаций путем направления в адрес Службы обращений в виде:

предложений о совершенствовании правовых актов, регламентирующих осуществление контроля (надзора) в области долевого строительства;

сообщений о нарушении положений правовых актов, регламентирующих осуществление контроля (надзора) в области долевого строительства, недостатках в работе Службы, должностных лиц Службы;

жалоб по фактам нарушения должностными лицами Службы прав и законных интересов граждан.

24.2. Обращение может быть представлено на личном приеме, осуществляемом должностным лицом Службы, направлено почтовым отправлением или в электронной форме на электронный адрес Службы.

## **V. Досудебный (внесудебный) порядок обжалования действий (бездействия), решений Службы, а также должностных лиц Службы**

### **25. Информация для заинтересованных лиц об их праве на досудебное (внесудебное) обжалование действий (бездействия) и решений, принятых (осуществляемых) в ходе осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства**

25.1. Рассмотрение жалоб на действия (бездействие) и решения, осуществляемые (принятые) в ходе осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства должностными лицами Службы, осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

25.2. Жалоба на решение или действия (бездействие) должностного лица Службы подается в письменной или электронной форме и в обязательном порядке должна содержать:

- наименование государственного органа, в который направляется жалоба;
- фамилию, имя, отчество соответствующего должностного лица либо должность соответствующего лица;
- фамилию, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя;
- почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ;
- изложение сути жалобы (сведения об обжалуемых решениях и действиях (бездействиях) Службы, ее должностного лица, доводы, на основании которых заявитель не согласен с решением и действием (бездействием) Службы, ее должностного лица);
- личную подпись и дату.

В случае необходимости в подтверждение своих доводов заявитель прилагает к письменной жалобе документы и материалы либо их копии.

Заявитель вправе знакомиться с документами и материалами, касающимися рассмотрения жалобы, если это не затрагивает права, свободы и законные интересы других лиц и если в указанных документах и материалах не содержатся сведения, составляющие государственную или иную охраняемую федеральным законом тайну.

25.3. Служба или ее должностное лицо:

- обеспечивает объективное, всестороннее и своевременное рассмотрение жалобы, в случае необходимости - с участием заявителя, направившего жалобу, или его законного представителя;
- запрашивает, в том числе в электронной форме, необходимые для рассмотрения обращения (жалобы) документы и материалы в других государственных органах, органах местного самоуправления и у иных должностных лиц, за исключением судов, органов дознания и органов предварительного следствия;
- принимает меры, направленные на восстановление или защиту нарушенных прав, свобод и законных интересов гражданина;
- дает письменный ответ по существу поставленных в жалобе вопросов;
- уведомляет заявителя о направлении его обращения на рассмотрение в другой государственный орган, орган местного самоуправления в соответствии с их компетенцией.

25.4. Ответ по результатам рассмотрения жалобы подписывается руководителем (заместителем руководителя) Службы.

25.5. Жалобы на постановления по делам об административных правонарушениях, вынесенные должностными лицами Службы, могут быть обжалованы вышестоящему должностному лицу в течение десяти суток со дня получения такого постановления на руки или по почте в порядке, предусмотренном главой 30 КРФ об АП.

Решения, действия (бездействие) сотрудников, в отношении которых КРФ об АП не предусматривает порядка обжалования, неразрывно связанные с конкретным делом об административном правонарушении (доказательства по делу, в том числе протоколы по делу об административном правонарушении), предмет самостоятельного обжалования быть не могут. Доводы о недопустимости конкретного доказательства по делу об административном правонарушении могут быть изложены как в ходе рассмотрения дела об административном

правонарушении, так и в жалобе на постановление или решение по делу об административном правонарушении.

## **26. Предмет досудебного (внесудебного) порядка обжалования**

26.1. Предметом досудебного обжалования являются действия (бездействие) и решения, принятые (осуществленные) должностным лицом Службы в ходе осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства, в том числе постановления по делам об административных правонарушениях.

## **27. Исчерпывающий перечень оснований для приостановления рассмотрения жалобы и случаев, в которых ответ на жалобу не дается**

27.1. В случае если в письменном обращении (жалобе) не указаны фамилия гражданина, направившего обращение (жалобу), или почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ, ответ на обращение не дается. Если в указанном обращении содержатся сведения о подготавливаемом, совершаемом или совершенном противоправном деянии, а также о лице, его подготавливающем, совершающем или совершившем, обращение подлежит направлению в государственный орган в соответствии с его компетенцией.

27.2. Обращение, в котором обжалуется судебное решение, возвращается заявителю, направившему обращение (жалобу), с разъяснением порядка обжалования данного судебного решения.

27.3. Служба при получении письменного обращения, в котором содержатся нецензурные либо оскорбительные выражения, угрозы жизни, здоровью и имуществу должностного лица, а также членам его семьи, вправе оставить обращение без ответа по существу поставленных в нем вопросов и сообщить гражданину, направившему обращение, о недопустимости злоупотребления правом.

27.4. В случае если текст письменного обращения не поддается прочтению, ответ на обращение не дается, и оно не подлежит направлению на рассмотрение в государственный орган, орган местного самоуправления или должностному лицу в соответствии с их компетенцией, о чем сообщается гражданину, направившему обращение, если его фамилия и почтовый адрес поддаются прочтению.

27.5. В случае, если текст письменного обращения не позволяет определить суть предложения, заявления или жалобы, ответ на обращение не дается и оно не подлежит направлению на рассмотрение в государственный орган, орган местного самоуправления или должностному лицу в соответствии с их компетенцией, о чем в течение семи дней со дня регистрации обращения сообщается гражданину, направившему обращение.

27.6. В случае если в обращении (жалобе) заявителя содержится вопрос, на который ему неоднократно давались письменные ответы по существу в связи с ранее направляемыми обращениями (жалобами), и при этом в обращении (жалобе) не приводятся новые доводы или обстоятельства, руководитель (заместитель руководителя) Службы вправе принять решение о безосновательности очередного обращения (жалобы) и прекращении переписки с заявителем по данному вопросу при условии, что указанное обращение (жалоба) и ранее направляемые обращения (жалобы) направлялись в один и тот же государственный орган. О данном решении уведомляется заявитель, направивший обращение (жалобу).

27.7. В случае поступления в Службу письменного обращения, содержащего вопрос, ответ на который размещен в соответствии с частью 4 статьи 10

Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» на официальном сайте Службы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», гражданину, направившему обращение, в течение семи дней со дня регистрации обращения сообщается электронный адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на котором размещен ответ на вопрос, поставленный в обращении, при этом обращение, содержащее обжалование судебного решения, не возвращается.

27.8. В случае если ответ по существу поставленного в обращении вопроса не может быть дан без разглашения сведений, составляющих государственную или иную охраняемую федеральным законом тайну, заявителю, направившему обращение, сообщается о невозможности дать ответ по существу поставленного в нем вопроса в связи с недопустимостью разглашения указанных сведений.

27.9. В случае если причины, по которым ответ по существу поставленных в обращении вопросов не мог быть дан, в последующем были устранены, заявитель вправе вновь направить обращение (жалобу) в Службу.

27.10. Основания для приостановления рассмотрения жалобы отсутствуют.

## **28. Основания для начала процедуры досудебного (внесудебного) обжалования**

28.1. Основанием для начала процедуры досудебного (внесудебного) обжалования является поступление в Службу от заявителя (заинтересованного лица) жалобы в письменной форме или форме электронного документа.

## **29. Права заинтересованных лиц на получение информации и документов, необходимых для обоснования и рассмотрения жалобы**

29.1. Заинтересованные лица вправе получать в Службе информацию и документы, необходимые для обоснования и рассмотрения жалобы, в соответствии с действующим законодательством.

## **30. Органы государственной власти и должностные лица, которым может быть направлена жалоба заявителя в досудебном (внесудебном) порядке**

30.1. Жалоба может быть направлена в Службу непосредственно руководителю и (или) заместителю руководителя Службы.

## **31. Сроки рассмотрения жалобы**

31.1. Жалоба рассматривается Службой в течение 30 дней со дня ее регистрации.

31.2. В исключительных случаях, а также в случае направления запроса, предусмотренного частью 2 статьи 10 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», руководитель Службы или лицо, исполняющее его обязанности, вправе продлить срок рассмотрения обращения не более чем на 30 дней, уведомив о продлении срока его рассмотрения гражданина, направившего жалобу.

## **32. Результат досудебного (внесудебного) обжалования применительно к каждой процедуре либо инстанции обжалования**

32.1. По результатам рассмотрения жалоб на решения, действия (бездействие) должностных лиц, осуществляющих контроль (надзор) в области долевого строительства, руководитель (заместитель руководителя) Службы:

- отказывает в удовлетворении жалобы;
- удовлетворяет жалобу и признает действия (бездействие) и решение неправомерными и определяет меры, которые должны быть приняты с целью устранения установленных (выявленных) нарушений.

32.2. Результат досудебного обжалования сообщается заинтересованному лицу в виде письменного ответа, подписываемого руководителем (заместителем руководителя) Службы, который направляется заявителю в течение 30 дней с момента регистрации обращения (жалобы) в Службе по адресу, указанному в обращении.

Приложение № 1  
к административному регламенту  
осуществления Региональной службой  
государственного строительного надзора  
Ростовской области государственного  
контроля (надзора) в области долевого  
строительства многоквартирных домов  
и (или) иных объектов недвижимости  
на территории Ростовской области

## РАСПОРЯЖЕНИЕ

органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля  
о проведении \_\_\_\_\_ проверки  
(плановой/внеплановой, документарной/выездной)

юридического лица  
от “ \_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_

1. Провести проверку в отношении: \_\_\_\_\_

(наименование юридического лица)

2. Место нахождения: \_\_\_\_\_

(юридического лица (их филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений) или место  
фактического осуществления им деятельности  
и (или) используемого им производственного объекта)

3. Назначить лицом(ми), уполномоченным(ми) на проведение проверки:

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должность должностного лица  
(должностных лиц), уполномоченного(ых) на проведение проверки)

4. Привлечь к проведению проверки в качестве экспертов, представителей  
экспертных организаций следующих лиц: \_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должности привлекаемых к проведению проверки экспертов  
и (или) наименование экспертной организации с указанием реквизитов свидетельства об аккредитации и  
наименования органа по аккредитации, выдавшего свидетельство об аккредитации)

5. Настоящая проверка проводится в рамках \_\_\_\_\_

(наименование вида (видов) государственного контроля (надзора), реестровый(ые) номер(а) функции(й)  
в федеральной государственной информационной системе «Федеральный реестр государственных  
и муниципальных услуг (функций)»)

6. Установить, что:  
настоящая проверка проводится с целью: \_\_\_\_\_

При установлении целей проводимой проверки указывается следующая информация:

- а) в случае проведения плановой проверки:
  - ссылка на утвержденный ежегодный план проведения плановых проверок;
  - реквизиты проверочного листа (списка контрольных вопросов), если при проведении плановой проверки должен быть использован проверочный лист (список контрольных вопросов);
- б) в случае проведения внеплановой проверки:
  - реквизиты ранее выданного проверяемому лицу предписания об устранении выявленного нарушения, срок для исполнения которого истек;
  - реквизиты заявления от юридического лица о предоставлении правового статуса, специального разрешения

(лицензии) на право осуществления отдельных видов деятельности или разрешения (согласования) на осуществление иных юридически значимых действий, если проведение соответствующей внеплановой проверки юридического лица предусмотрено правилами предоставления правового статуса, специального разрешения (лицензии), выдачи разрешения (согласования);

- реквизиты поступивших в органы государственного контроля (надзора), органы муниципального контроля обращений и заявлений граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, а также сведения об информации, поступившей от органов государственной власти и органов местного самоуправления, из средств массовой информации;

- реквизиты мотивированного представления должностного лица органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля по результатам анализа результатов мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, рассмотрения или предварительной проверки поступивших в органы государственного контроля (надзора), органы муниципального контроля обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации;

- реквизиты приказа (распоряжения) руководителя органа государственного контроля (надзора), изданного в соответствии с поручениями Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации;

- реквизиты требования прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов и реквизиты прилагаемых к требованию материалов и обращений;

- сведения о выявленных в ходе проведения мероприятия по контролю без взаимодействия с юридическими лицами индикаторах риска нарушения обязательных требований;

- в) в случае проведения внеплановой выездной проверки, которая подлежит согласованию органами прокуратуры, но в целях принятия неотложных мер должна быть проведена незамедлительно в связи с причинением вреда либо нарушением проверяемых требований, если такое причинение вреда либо нарушение требований обнаружено непосредственно в момент его совершения:

- реквизиты прилагаемой к распоряжению о проведении проверки копии документа (рапорта, докладной записки и другие), представленного должностным лицом, обнаружившим нарушение.

задачами настоящей проверки являются:

## 7. Предметом настоящей проверки является проверка (отметить нужное):

соблюдение обязательных требований и (или) требований, установленных муниципальными правовыми актами;

соответствие сведений, содержащихся в уведомлении о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности, обязательным требованиям;

соответствие сведений, содержащихся в заявлении и документах юридического лица о предоставлении правового статуса, специального разрешения (лицензии) на право осуществления отдельных видов деятельности или разрешения (согласования) на осуществление иных юридически значимых действий, если проведение соответствующей внеплановой проверки юридического лица предусмотрено правилами предоставления правового статуса, специального разрешения (лицензии), выдачи разрешения (согласования) обязательным требованиям, а также данным об указанных юридических лицах, содержащимся в едином государственном реестре юридических лиц и других федеральных информационных ресурсах;

выполнение предписаний органов государственного контроля (надзора), органов муниципального контроля;

проведение мероприятий:

по предотвращению причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, музейным предметам и музейным коллекциям, включенным в состав Музейного фонда Российской Федерации, особо ценным, в том числе уникальным, документам Архивного фонда Российской Федерации, документам, имеющим особое историческое, научное, культурное значение, входящим в состав национального библиотечного фонда;

по предупреждению возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

по обеспечению безопасности государства;

по ликвидации последствий причинения такого вреда.

8. Срок проведения проверки: \_\_\_\_\_

К проведению проверки приступить  
с “ \_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Проверку окончить не позднее  
“ \_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

9. Правовые основания проведения проверки: \_\_\_\_\_

(ссылка на положения нормативного правового акта, в соответствии с которым осуществляется проверка)

10. Обязательные требования и (или) требования, установленные муниципальными правовыми актами, подлежащие проверке \_\_\_\_\_

11. В процессе проверки провести следующие мероприятия по контролю, необходимые для достижения целей и задач проведения проверки (с указанием наименования мероприятия по контролю и сроков его проведения): \_\_\_\_\_

12. Перечень положений об осуществлении государственного контроля (надзора), административных регламентов по осуществлению государственного контроля (надзора): \_\_\_\_\_

(с указанием наименований, номеров и дат их принятия)

13. Перечень документов, представление которых юридическим лицом необходимо для достижения целей и задач проведения проверки: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(должность, фамилия, инициалы руководителя, заместителя руководителя  
Службы, издавшего распоряжение о проведении проверки)

\_\_\_\_\_  
(подпись, заверенная печатью)

\_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) и должность должностного лица, непосредственно  
подготовившего проект распоряжения, контактный телефон, электронный адрес (при наличии))

Копию распоряжения получил:

\_\_\_\_\_  
(ФИО, подпись лица (его законного представителя, представителя по  
доверенности), в отношении которого проводится проверка)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.



Приложение № 2  
к административному регламенту  
осуществления Региональной службой  
государственного строительного надзора  
Ростовской области государственного  
контроля (надзора) в области долевого  
строительства многоквартирных домов  
и (или) иных объектов недвижимости  
на территории Ростовской области

\_\_\_\_\_ “  
(место составления)

\_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.  
(дата составления)

\_\_\_\_\_  
(время составления)

**АКТ ПРОВЕРКИ**  
**органом государственного контроля (надзора), органом муниципального**  
**контроля юридического лица**

№ \_\_\_\_\_

По адресу/адресам:

(место проведения проверки)

На основании:

(вид документа с указанием реквизитов (номер, дата))

была проведена

проверка в отношении:

(плановая/внеплановая, документарная/выездная)

(наименование юридического лица)

Дата и время проведения проверки:

\_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. с \_\_\_\_ час. \_\_\_\_ мин. до \_\_\_\_ час. \_\_\_\_ мин. продолжительность \_\_\_\_\_

Общая продолжительность проверки:

(рабочих дней/часов)

Акт составлен:

(наименование органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля)

С копией распоряжения о проведении проверки ознакомлен(ы):

(заполняется при проведении выездной проверки)

(наименование проверяемого лица, фамилия, инициалы, должность, подпись, дата, время)

Дата и номер решения прокурора (его заместителя) о согласовании проведения проверки:

(заполняется в случае необходимости согласования проверки с органами прокуратуры)

Лицо(а), проводившее проверку:

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должность должностного лица (должностных лиц), проводившего(их) проверку; в случае привлечения к участию в проверке экспертов, экспертных организаций указываются фамилии, имена, отчества (последнее – при наличии), должности экспертов и/или наименования экспертных организаций с указанием реквизитов свидетельства об аккредитации и наименование органа по аккредитации, выдавшего свидетельство)

При проведении проверки присутствовали:

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должность руководителя, иного должностного лица (должностных лиц) или уполномоченного представителя юридического лица, уполномоченного представителя саморегулируемой организации (в случае проведения проверки члена саморегулируемой организации), присутствовавших при проведении мероприятий по проверке)

В ходе проведения проверки:

выявлены нарушения обязательных требований или требований, установленных муниципальными правовыми актами (с указанием положений (нормативных) правовых актов):

(с указанием характера нарушений; лиц, допустивших нарушения)

выявлены несоответствия сведений, содержащихся в уведомлении о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности, обязательным требованиям (с указанием положений (нормативных) правовых актов):

выявлены факты невыполнения предписаний органов государственного контроля (надзора), органов муниципального контроля (с указанием реквизитов выданных предписаний):

нарушений не выявлено.

Запись в Журнал учета проверок юридического лица, проводимых органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля внесена (заполняется при проведении выездной проверки):

(подпись проверяющего)

(подпись уполномоченного представителя юридического лица)

Журнал учета проверок юридического лица, проводимых органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля, отсутствует (заполняется при проведении выездной проверки):

(подпись проверяющего)

(подпись уполномоченного представителя юридического лица)

Прилагаемые к акту документы:

Подписи лиц, проводивших проверку:

С актом проверки ознакомлен(а), копию акта со всеми приложениями получил(а):

---

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должность руководителя, иного должностного лица  
или уполномоченного представителя юридического лица)

“     ”     20\_\_ г.

---

(подпись)

**Пометка об отказе ознакомления с актом проверки:**

---

(подпись уполномоченного должностного лица (лиц), проводившего проверку)

---

Приложение № 3  
к административному регламенту  
осуществления Региональной службой  
государственного строительного надзора  
Ростовской области государственного  
контроля (надзора) в области долевого  
строительства многоквартирных домов  
и (или) иных объектов недвижимости  
на территории Ростовской области

\_\_\_\_\_  
(место составления)

\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.  
(дата составления)

**АКТ**  
**по результатам анализа отчетности застройщика**  
**органом государственного контроля (надзора)**  
**№ \_\_\_\_\_**

Наименование застройщика \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ сектора по контролю за целевым  
использованием застройщиками денежных средств РС ГСН РО  
\_\_\_\_\_ проведен анализ ежеквартальной отчетности  
застройщика за \_\_\_\_ квартал 201\_\_ г., поступившей \_\_\_\_ 20\_\_ г. (вх.  
№ \_\_\_\_\_).

В результате анализа ежеквартальной отчетности установлено:

1. Отчетность представлена: своевременно/не своевременно \_\_\_\_\_
2. Отчетность представлена: в полном/не полном объеме \_\_\_\_\_

3. Нормативы оценки финансовой устойчивости застройщика рассчитаны: в соответствии/с нарушением требований законодательства РФ: \_\_\_\_\_

4. Нарушения требований законодательства о долевом строительстве не выявлены/выявлены. \_\_\_\_\_

Меры реагирования по результатам анализа ежеквартальной отчетности: \_\_\_\_\_

Прилагаемые к акту документы: \_\_\_\_\_.

Подпись лица, проводившего анализ ежеквартальной отчетности:

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_  
(должность)

Приложение № 4  
к административному регламенту  
осуществления Региональной службой  
государственного строительного надзора  
Ростовской области государственного  
контроля (надзора) в области долевого  
строительства многоквартирных домов  
и (или) иных объектов недвижимости  
на территории Ростовской области

**ПРЕДОСТЕРЕЖЕНИЕ**  
**о недопустимости нарушения обязательных требований, требований,**  
**установленных муниципальными правовыми актами**

“ \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (при наличии)  
индивидуального предпринимателя)

\_\_\_\_\_  
(указание на обязательные требования, нормативные правовые акты, включая, их структурные единицы,  
предусматривающие указанные требования)

\_\_\_\_\_  
(информация о том, какие действия (бездействие) юридического лица, индивидуального  
Предпринимателя приводят или могут привести к нарушению обязательных требований)

На основании вышеизложенного, руководствуясь пунктом 4 части 2 статьи 8.2  
Федерального закона от 28.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и  
индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля  
(надзора) и муниципального контроля»,

**ПРЕДЛАГАЮ:**

1. Принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований  
(требований, установленных муниципальными правовыми актами), установленных

\_\_\_\_\_  
(указываются конкретные положения нормативного правового акта)

2. Направить в Региональную службу государственного строительного надзора  
Ростовской области уведомление об исполнении предостережения в срок до  
« \_\_\_\_\_ » 20 \_\_\_\_ г.

(не менее 60 дней со дня направления предостережения)

Уведомление об исполнении предостережения, а также возражения  
представляются или направляются по адресу:

\_\_\_\_\_  
(почтовый адрес, адрес электронной почты, телефоны Службы)

\_\_\_\_\_  
(должность, фамилия, инициалы лица, принявшего решение  
о направлении предостережения)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

Копию настоящего предостережения получил « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.:

\_\_\_\_\_  
(ФИО, подпись лица (его представителя), которому выдано предостережение)

Копия настоящего предостережения направлена по адресу:

\_\_\_\_\_.

Приложение № 5  
к административному регламенту  
осуществления Региональной службой  
государственного строительного надзора  
Ростовской области государственного  
контроля (надзора) в области долевого  
строительства многоквартирных домов  
и (или) иных объектов недвижимости  
на территории Ростовской области

№ \_\_\_\_\_

## РЕШЕНИЕ

**об отказе в выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 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»**

“ \_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_  
(место составления)

Настоящее решение выдано:

\_\_\_\_\_  
(наименование юридического лица, которому выдано заключение, адрес местонахождения, ИНН, ОГРН)

и подтверждает, что застройщик:

\_\_\_\_\_  
(наименование юридического лица)

и (или) проектная декларация на строительство:

\_\_\_\_\_  
(наименование объекта долевого строительства, его адрес)

на дату направления проектной декларации:

\_\_\_\_\_  
(дата направления проектной декларации)

**НЕ СООТВЕТСТВУЮТ** требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 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».

Основание выдачи решения:

\_\_\_\_\_  
(указываются требования, установленные частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона 214-ФЗ, которые не соблюдены)

*В соответствии с частью 1 статьи 3 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) застройщик вправе привлечь денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на*

строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства» либо подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации, договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

В силу части 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве имеет застройщик, отвечающий на дату направления проектной декларации в соответствии с частью 2 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, требованиям Федерального закона № 214-ФЗ.

Застройщик вправе повторно направить проектную декларацию в Службу для получения заключения о соответствии в случае отказа в выдаче заключения о соответствии либо если в течение шестидесяти дней со дня его выдачи застройщиком не поданы документы на государственную регистрацию договора с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

\_\_\_\_\_  
(должность, фамилия, инициалы руководителя, заместителя руководителя  
Службы, вынесшего решение)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

М.П.

ФИО исполнителя  
номер телефона

Копия настоящего решения получена «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_  
(должность лица, фамилия, инициалы, подпись)

Копия настоящего решения  
направлена заказным письмом с обратным уведомлением по адресу:

\_\_\_\_\_  
(адрес, по которому направлено настоящее заключение)

»

Приложение № 6  
к административному регламенту  
осуществления Региональной службой  
государственного строительного надзора  
Ростовской области государственного  
контроля (надзора) в области долевого  
строительства многоквартирных домов  
и (или) иных объектов недвижимости  
на территории Ростовской области

## ПРЕДПИСАНИЕ № об устранении нарушений требований законодательства

“     ”     \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_  
(место составления)

Выдано:

\_\_\_\_\_  
(наименование лица, которому выдается предписание, адрес местонахождения, ИНН, ОГРН)

Основания выдачи предписания:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(указать место и время выявления нарушений законодательства, дату и номер акта проверки, если предписание выдается по результатам проверки, дату и номер регистрации обращения, если предписание выдается по фактам нарушения требований законодательства, ставших известными из такого обращения, описать выявленное нарушение со ссылкой на нормы права)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(указать конкретное мероприятие, которое должно выполнить лицо, указать способы предоставления сведений об исполнении предписания)

Настоящее предписание исполнить в срок до: «     »     \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. путем представления до указанной даты подтверждающих документов в Региональную службу государственного строительного надзора Ростовской области по адресу:  
344002, г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский, 17.

*Настоящее предписание может быть обжаловано в установленном законом порядке в арбитражный суд в течение трех месяцев:*

*для жилищно-строительных кооперативов со дня получения предписания;*

*для остальных лиц со дня направления предписания.*

*Обращение в арбитражный суд с заявлением о признании указанного предписания незаконным не приостанавливает его исполнение. Порядок обращения с таким заявлением, порядок его рассмотрения и порядок принятия решения по заявлению о признании предписания незаконным определяются законодательством о судопроизводстве в арбитражных судах.*

*Лицо, в отношении которого выдано настоящее предписание вправе направить в адрес Службы ходатайство о продлении срока исполнения предписания при наличии объективных причин с приложением подтверждающих документов, не позволяющих выполнить предписание в установленный срок.*



*В соответствии с частью 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях невыполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц – от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.*

Лицо, выдавшее предписание:

\_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

ФИО исполнителя  
номер телефона

Копия настоящего предписания получена «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_ (должность лица, фамилия, инициалы, подпись)

Копия настоящего предписания  
направлена заказным письмом с обратным уведомлением по адресу:

\_\_\_\_\_ (адрес, по которому направлено настоящее предписание)

Приложение № 7  
к административному регламенту  
осуществления Региональной службой  
государственного строительного надзора  
Ростовской области государственного  
контроля (надзора) в области долевого  
строительства многоквартирных домов  
и (или) иных объектов недвижимости  
на территории Ростовской области

\_\_\_\_\_  
(место составления)

\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.  
(дата составления)

\_\_\_\_\_  
(время составления)

**АКТ**  
**по результатам наблюдения за соблюдением застройщиком/ жилищно-  
строительным кооперативом требований к размещению информации**  
**документов**

Наименование застройщика (жилищно-строительного кооператива) \_\_\_\_\_

Период проведения наблюдения \_\_\_\_\_

На основании: задания заместителя руководителя Службы № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(вид документа с указанием реквизитов (номер, дата))

были проведены мероприятия по контролю за соблюдением \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(наименование застройщика/ жилищно-строительного кооператива)

требований, установленных статьей 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ (частью 1  
ст. 123.1 ЖК РФ – для жилищно-строительного кооператива)  
(выбрать нужное)

Лицо(а), проводившее  
наблюдение: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должность)

отдела по контролю за организационно-правовым порядком долевого строительства  
РС ГСН РО

В ходе проведения наблюдения:

Выявлены нарушения требований законодательства в части:

\_\_\_\_\_  
(с указанием характера нарушений)

Нарушений не выявлено.

Прилагаемые к акту документы: \_\_\_\_\_.

Подпись лица, проводившего наблюдение: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_  
(должность)