



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

КАРАР

31.10.2018

г.Казань

№ 974

Об утверждении Порядка организации и осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов, на территории Республики Татарстан

В соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», постановлением Правительства Российской Федерации от 17 августа 2016 г. № 806 «О применении риск-ориентированного подхода при организации отдельных видов государственного контроля (надзора) и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» Кабинет Министров Республики Татарстан **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемый Порядок организации и осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов, на территории Республики Татарстан.

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Инспекцию государственного строительного надзора Республики Татарстан.

Премьер-министр
Республики Татарстан



А.В.Песошин

Утвержден
постановлением
Кабинета Министров
Республики Татарстан
от 31.10. 2018 № 974

Порядок
организации и осуществления регионального государственного контроля (надзора)
в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов
недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов,
связанной со строительством многоквартирных домов,
на территории Республики Татарстан

Общие положения

1. Настоящий Порядок устанавливает требования к организации и осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов, на территории Республики Татарстан (далее – Порядок).

2. Региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов, на территории Республики Татарстан (далее – региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства на территории Республики Татарстан) в соответствии с настоящим Порядком осуществляется:

органами местного самоуправления муниципальных районов и городских округов Республики Татарстан в муниципальных образованиях Республики Татарстан, указанных в статье 2 Закона Республики Татарстан от 27 декабря 2007 года № 66-ЗРТ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных районов и городских округов Республики Татарстан государственными полномочиями Республики Татарстан по осуществлению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов» (далее – Закон РТ № 66-ЗРТ);

Инспекцией государственного строительного надзора Республики Татарстан в отдельных муниципальных образованиях, в отношении которых приостановлено действие Закона РТ № 66-ЗРТ (далее – контролирующие органы).

3. При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства на территории Республики Татарстан лицами, в отношении которых осуществляются мероприятия по контролю, являются застройщик, жилищно-строительный кооператив, связанный со строительством многоквар-

тирных домов (далее – лица, привлекающие денежные средства граждан для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости).

4. Предметом регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства на территории Республики Татарстан являются соблюдение застройщиками обязательных требований, установленных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами, соблюдение жилищно-строительным кооперативом обязательных требований, установленных частью 3 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации (за исключением последующего содержания многоквартирного дома), и частью статьи 123.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – обязательные требования).

5. Региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства на территории Республики Татарстан осуществляется посредством:

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

проведения мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований;

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

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

систематического наблюдения за исполнением обязательных требований;

анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных требований при осуществлении деятельности юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями.

6. В целях применения при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства на территории Республики Татарстан риск-ориентированного подхода деятельность юридических лиц и индивидуальных предпринимателей подлежит отнесению к определенной категории риска в соответствии с Правилами отнесения деятельности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей и (или) используемых ими производственных объектов к определенной категории риска или определенному классу (категории) опасности, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 17 августа 2016 г. № 806 «О применении риск-ориентированного подхода при организации отдельных видов государственного контроля (надзора) и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» и настоящим Порядком.

Отнесение деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей к категориям риска осуществляется на основе показателя риска с учетом тяжести потенциальных негативных последствий возможного несоблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области

долевого строительства на территории Республики Татарстан и вероятности несоблюдения юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями обязательных требований.

Показатель риска с учетом тяжести потенциальных негативных последствий возможного несоблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями обязательных требований и вероятности несоблюдения юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями обязательных требований определяется в соответствии с критериями, приведенными в нижеследующей таблице.

Таблица

Критерии отнесения деятельности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей к отдельным категориям риска при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства на территории Республики Татарстан

Объекты регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства на территории Республики Татарстан	Категории риска
1	2
I. Критерии тяжести потенциальных негативных последствий возможного несоблюдения обязательных требований	
Деятельность юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по привлечению денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости при отсутствии обстоятельств, предусмотренных разделом II настоящей таблицы	низкий риск
II. Критерии вероятности несоблюдения обязательных требований	
<p>1. Юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по привлечению денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости:</p> <p>при введении одной из процедур банкротства в отношении застройщика;</p> <p>при наличии на дату принятия решения о присвоении категории риска факта нарушения срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве более чем на 6 месяцев;</p> <p>при несоответствии размера уставного капитала застройщика требованиям законодательства (после 1 июля 2017 г.);</p> <p>при наличии признаков нецелевого использования средств участников долевого строительства, выявленных по результатам анализа ежеквартальной отчетности в размере более 20 процентов планируемой сметной стоимости строительства объекта (за период текущего и предыдущего календарного года);</p>	значительный риск

1	2
<p>при несоблюдении всех нормативов финансовой устойчивости (за период текущего и предыдущего календарного года);</p> <p>при непредставлении в двух последовательных отчетных периодах специализированной отчетности застройщика, жилищно-строительного кооператива начиная с момента, когда у юридического лица возникла обязанность по представлению такой отчетности, в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 27 октября 2005 г. № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» (далее – постановление Правительства РФ № 645), приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 3 июля 2017 г. № 955/пр «Об утверждении формы отчетности 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, и порядка предоставления жилищно-строительным кооперативом указанной отчетности в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» (далее – приказ Министерства строительства РФ № 955/пр);</p> <p>при привлечении генерального директора и (или) главного бухгалтера застройщика к уголовной ответственности за преступления в сфере экономики;</p> <p>при наличии на дату принятия решения об отнесении к категории риска факта привлечения юридического лица, должностного лица или индивидуального предпринимателя к административной ответственности с учетом срока, в течение которого лицо считается подвергнутым административному наказанию по частям 1, 4 статьи 14.28, части 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях;</p> <p>при обеспечении исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве исключительно залогом предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости земельного участка или права аренды, права субаренды</p>	

1	2
<p>на указанный земельный участок и строящегося (создаваемого) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости</p>	
<p>2. Юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по привлечению денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости:</p> <p>при наличии на дату принятия решения о присвоении категории риска факта нарушения срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве менее чем на 90 дней;</p> <p>при наличии у застройщика недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации за прошедший календарный год, размер которых превышает 25 процентов балансовой стоимости активов застройщика;</p> <p>при несоблюдении одного из нормативов финансовой устойчивости в течение двух и более последовательных отчетных периодов (за период текущего и предыдущего календарного года);</p> <p>при наличии признаков нецелевого использования средств участников долевого строительства, выявленных по результатам анализа ежеквартальной отчетности в размере от 5 до 20 процентов планируемой сметной стоимости строительства объекта (за период текущего и предыдущего календарного года);</p> <p>при наличии сведений о возбуждении уголовного дела о привлечении генерального директора и (или) главного бухгалтера застройщика к ответственности за преступления в сфере экономики;</p> <p>при нарушении сроков уведомления участников долевого строительства о переносе срока исполнения обязательства и (или) ввода объекта в эксплуатацию (за период текущего и предыдущего календарного года);</p> <p>при вынесении контролирующим органом более двух предписаний (предостережений) об устранении нарушений законодательства (за период текущего и предыдущего календарного года);</p> <p>при поступлении в контролирующий орган 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» о подтвержденных фактах</p>	<p>средний риск</p>

1	2
<p>нарушений обязательных требований законодательства в области долевого строительства (за период текущего и предыдущего календарного года);</p> <p>при включении застройщика в реестр недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей) (по федеральным законам от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»);</p> <p>при включении застройщика в реестр недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности;</p> <p>при непредставлении специализированной отчетности застройщика за один отчетный период, начиная с момента, когда у юридического лица возникла обязанность по представлению такой отчетности в соответствии с требованиями постановления Правительства РФ № 645, приказа Министерства строительства РФ № 955/пр;</p> <p>при наличии на дату принятия решения об отнесении к категории риска факта привлечения юридического лица, должностного лица или индивидуального предпринимателя к административной ответственности с учетом срока в течение которого лицо считается подвергнутым административному наказанию по частям 2 и 3 статьи 14.28, статьям 13.19.3 и 14.28.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях;</p> <p>при обеспечении, наряду с залогом, исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве страхованием гражданской ответственности застройщика или поручительством банка.</p>	

6.1. Отнесение деятельности, осуществляемой юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, к категориям риска и пересмотр решения о ее отнесении к одной из категорий риска осуществляется решением руководителя контролирующего органа ежегодно, до 1 августа текущего года.

6.2. Отнесение деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей к категории низкого риска осуществляется при отсутствии обстоятельств, предусмотренных разделом II таблицы, к категориям среднего и значительного риска – при наличии одного из критериев отнесения деятельности юридических лиц,

индивидуальных предпринимателей к определенной категории риска, предусмотренных разделом II таблицы.

6.3. При наличии критериев, позволяющих отнести юридическое лицо, индивидуального предпринимателя к различным категориям риска, подлежат применению критерии, относящиеся к более высокой категории риска.

6.4. При отсутствии решения об отнесении деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей к определенной категории риска, их деятельность считается отнесенной к категории низкого риска.

6.5. Проведение плановых проверок в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей в зависимости от присвоенной их деятельности в области долевого строительства категории риска осуществляется со следующей периодичностью:

для категории значительного риска – один раз в год;

для категории среднего риска – не чаще чем один раз в два года;

для категории низкого риска – плановые проверки не проводятся.

6.6. Контролирующие органы ведут перечень юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, деятельности которых присвоены категории риска (далее – Перечень).

Включение в Перечень осуществляется на основании решения руководителя контролирующего органа об отнесении деятельности, осуществляемой юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями к соответствующим категориям риска в течение трех рабочих дней со дня принятия указанного решения.

6.7. Перечень содержит следующую информацию:

полное наименование лица, которому присвоена категория риска;

основной государственный регистрационный номер;

индивидуальный номер налогоплательщика;

место нахождения лица;

указание на категорию риска, реквизиты решения об отнесении деятельности лица к категории риска, а также сведения, на основании которых было принято указанное решение.

6.8. На официальном сайте контролирующего органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» размещается и поддерживается в актуальном состоянии следующая информация о юридических лицах, индивидуальных предпринимателях, деятельность которых отнесена к категории значительного риска, содержащаяся в Перечне:

полное наименование лица;

основной государственный регистрационный номер;

место нахождения лица;

указание на категорию риска, дата принятия решения об отнесении деятельности застройщика, жилищно-строительного кооператива в области долевого строительства к категории риска.

Размещение вышеуказанной информации осуществляется с учетом законодательства Российской Федерации о защите государственной тайны.

6.9. По запросу юридического лица, индивидуального предпринимателя контролирующий орган представляет информацию о присвоенной деятельности этого

лица категории риска, а также сведения, использованные при отнесении его деятельности к определенной категории риска.

6.10. Юридическое лицо, индивидуальный предприниматель вправе подать в контролирующий орган заявление об изменении ранее присвоенной категории риска.

7. Сроки и последовательность выполнения административных процедур при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства на территории Республики Татарстан, перечень должностных лиц, уполномоченных осуществлять региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства на территории Республики Татарстан, устанавливаются административными регламентами исполнения государственной функции по осуществлению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов, утверждаемых соответствующими правовыми актами контролирующих органов.

8. Должностные лица контролирующих органов при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства на территории Республики Татарстан обязаны соблюдать ограничения и выполнять обязанности, установленные федеральными законами от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», от 30 декабря 2014 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и статьей 123.2 Жилищного кодекса Российской Федерации.

9. При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства на территории Республики Татарстан должностные лица контролирующих органов взаимодействуют с органами прокуратуры Республики Татарстан, экспертами, экспертными организациями, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями.

К проведению проверок могут привлекаться эксперты, аттестованные в установленном Правительством Российской Федерации порядке, экспертные организации, аккредитованные в соответствии с законодательством Российской Федерации об аккредитации в национальной системе аккредитации, не состоящие в гражданско-правовых и трудовых отношениях с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, в отношении которых проводятся проверки, и не являющиеся аффилированными лицами проверяемых лиц.

10. Решения и действия (бездействие) должностных лиц контролирующих органов при проведении проверок могут быть обжалованы в административном и (или) судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.
