



УПРАВЛЕНИЕ СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ
ПО СТРОИТЕЛЬНОМУ И ЖИЛИЩНОМУ НАДЗОРУ

П Р И К А З

06 июня 2019 г.

№ 128-од

г. Ставрополь

О внесении изменений в административный регламент осуществления управлением Ставропольского края по строительному и жилищному надзору регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, утвержденный приказом управления Ставропольского края по строительному и жилищному надзору от 27 декабря 2016 г. № 542-од

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в административный регламент осуществления управлением Ставропольского края по строительному и жилищному надзору регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, утвержденный приказом управления Ставропольского края по строительному и жилищному надзору от 27 декабря 2016 г. № 542-од «Об утверждении административного регламента исполнения управлением Ставропольского края по строительному и жилищному надзору региональной государственной контрольной (надзорной) функции «Государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации о долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (с изменениями, внесенными приказами управления Ставропольского края по строительному и жилищному надзору от 31 января 2017 г. № 70-од, от 31 января 2018 г. № 20-од, от 12 октября 2018 № 247-од и от 26 марта 2019 г. № 77-од).

2. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на заместителя начальника управления Ставропольского края по строительному и жилищному надзору - начальника инспекции государственного строительного

го надзора Меликова М.И.

3. Настоящий приказ вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования.

Начальник управления
Ставропольского края
по строительному и
жилищному надзору



В.А. Савченко

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом управления
Ставропольского края
по строительному и
жилищному надзору

от 06 июня 2019 г. № 128-од

ИЗМЕНЕНИЯ,

которые вносятся в административный регламент осуществления управлением Ставропольского края по строительному и жилищному надзору регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости», утвержденный приказом управления Ставропольского края по строительному и жилищному надзору от 27 декабря 2016 г. № 542-од

1. В пункте 6:

1.1. Подпункты 15 – 22 изложить в следующей редакции:

«15) постановление Правительства Российской Федерации от 26 марта 2019 г. № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства» (Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, 28.03.2019, Собрание законодательства Российской Федерации, 01.04.2019, № 13, ст. 1427);

16) постановление Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 г. № 480 «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.» (Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, 23.04.2019);

17) приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 30 апреля 2009 г. № 141 «О реализации положений Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» («Российская газета», 14.05.2009, № 85) (далее - приказ № 141);

18) приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20 декабря 2016 г. № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации» (Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, 30.12.2016);

19) приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 11 октября 2018 г. № 653/пр «Об утверждении формы заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, 28.12.2018);

20) приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12 октября 2018 г. № 656/пр «Об утверждении формы и порядка предоставления застройщиками в контролирующий орган 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 примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства» (Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, 21.02.2019);

21) постановление Правительства Ставропольского края от 05 апреля 2011 г. № 117-п «Об утверждении перечня сведений и (или) документов, необходимых для осуществления контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ставропольского края» («Ставропольская правда», № 87, 12.04.2011);

22) постановление Правительства Ставропольского края от 18 июня 2014 г. № 244-п «Об утверждении Положения об управлении Ставропольского края по строительному и жилищному надзору» («Ставропольская правда», № 170-171, 02.07.2014);

23) постановление Правительства Ставропольского края от 02 апреля 2019 г. № 133-п «Об утверждении Порядка организации и осуществления в Ставропольском крае регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (Официальный интернет-портал правовой информации Ставропольского края www.pravo.stavregion.ru, 03.04.2019);

настоящий Административный регламент,

а также последующие редакции указанных нормативных правовых актов.».

1.2. Дополнить пунктом 6.1 следующего содержания:

«6.1. Перечень нормативных правовых актов Российской Федерации и нормативных правовых актов Ставропольского края, регулирующих осуществление регионального государственного контроля (надзора) размещен на официальном сайте управления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» nadzor26.ru, в федеральной государственной информацион-

ной системе «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» и государственной информационной системе Ставропольского края «Портал государственных и муниципальных услуг (функций), предоставляемых (исполняемых) органами исполнительной власти Ставропольского края и органами местного самоуправления муниципальных образований Ставропольского края.».

2. Пункт 9 дополнить подпунктами 16¹ и 16² следующего содержания:
«16¹) проводить анализ представленных застройщиками документов для определения степени готовности проекта строительства;

16²) готовить заключения о степени готовности проекта строительства;».

3. Пункт 12 дополнить абзацем девятым следующего содержания:
«выдача заключения о степени готовности проекта строительства;».

4. Пункт 19 дополнить новым абзацем следующего содержания:
«Подготовка заключения о степени готовности проекта осуществляется контролирующим органом в течение 15 рабочих дней со дня поступления заявления и документов от застройщика. В случае запроса контролирующим органом дополнительных документов срок подготовки заключения о степени готовности объекта может быть продлен не более чем на 5 рабочих дней.».

5. Пункт 20 дополнить подпунктом 7¹ следующего содержания:
«7¹) проведение анализа представленных застройщиками документов для определения степени готовности проекта строительства;».

6. Пункт 22 изложить в следующей редакции:
«22. Анализ отчетности застройщика направлен на определение наличия или отсутствия нарушений законодательства Российской Федерации о строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, то есть нарушений, для выявления которых не требуются дополнительные документы и информация, кроме тех, которые представлены в отчетности застройщика или которыми располагает на момент рассмотрения отчетности застройщика уполномоченное должностное лицо управления.

Для осуществления регионального государственного контроля (надзора) застройщики ежеквартально представляют в управление 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.

Отчетность предоставляется застройщиком в контролирующий орган ежеквартально при условии, что в течение отчетного периода действовал хотя бы один договор участия в долевом строительстве, заключенный застройщиком с участником долевого строительства, или если у застройщика имелись неисполненные обязательства по договору участия в долевом строительстве.

Отчетность составляется застройщиком по форме, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12 октября 2018 г. № 656/пр «Об утверждении формы и порядка предоставления застройщиками в контролирующий орган 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 примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства». К отчетности должна прилагаться бухгалтерская (финансовая) отчетность (промежуточная по итогам I - III кварталов и годовая по итогам IV квартала), составленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о бухгалтерском учете.

При привлечении застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с учетом особенностей, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ, путем размещения таких средств на счетах эскроу, отчетность в контролирующий орган им не предоставляется.

Отчетность предоставляется застройщиком в контролирующий орган не позднее 30 календарных дней после окончания отчетного периода, за исключением отчетности за IV квартал, которая предоставляется застройщиком в контролирующий орган не позднее 90 календарных дней после окончания IV квартала.

Отчетность предоставляется в контролирующий орган одним из следующих способов:

- 1) в виде бумажного документа при личном обращении в контролирующий орган;
- 2) в виде бумажного документа посредством почтового отправления с описью вложения и уведомлением о вручении;
- 3) в виде электронного документа посредством личного кабинета застройщика в ЕИСЖС.

Отчетность, предоставляемая в виде бумажного документа (включая приложения к ней) должна быть прошита и пронумерована.

В случае предоставления отчетности при личном обращении в контролирующий орган к отчетности прилагается доверенность, удостоверяющая полномочие представителя застройщика на предоставление отчетности в контролирующий орган. При получении отчетности при личном обращении

уполномоченным сотрудником контролирующего органа составляется акт приемки в двух экземплярах, содержащий описание полученных им документов, дату получения им отчетности, сведения о представителе застройщика и наличии в составе отчетности документа, удостоверяющего его полномочие на предоставление отчетности, а также наименование должности, фамилию, имя и отчество (последнее - при наличии) сотрудника контролирующего органа, принявшего отчетность и составившего акт приемки. Акт приемки передается на руки в день личного обращения в контролирующий орган. Один экземпляр передается представителю застройщика, второй экземпляр передается в контролирующий орган.

В случае предоставления отчетности в виде электронного документа посредством личного кабинета застройщика в ЕИСЖС отчетность и приложения к ней подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа.

Датой предоставления отчетности является дата отправки почтового отправления, дата, указанная в акте приемки отчетности либо дата размещения отчетности в личном кабинете застройщика в ЕИСЖС.

Отчетность и приложения к ней подписываются лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа, и скрепляются печатью застройщика (при наличии печати).».

7. Заголовок раздела «Внесение информации в единый реестр проверок» изложить в следующей редакции:

«Внесение информации в единый реестр проверок, единую информационную систему жилищного строительства».

8. Пункт 74 изложить в следующей редакции:

«74. Основанием для начала административной процедуры является:

для внесения информации в единый реестр проверок - издание распоряжения начальника управления, заместителя начальника управления о проведении внеплановой проверки;

для внесения информации в ЕИСЖС - наступление одного из событий, предусмотренных пунктами 2-4 части 5 статьи 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ.».

9. Дополнить пунктом 76.1 следующего содержания:

«76.1. Ответственное структурное подразделение управления не позднее 30 календарных дней со дня издания документов, предусмотренных частью 5 статьи 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ размещает в ЕИСЖС:

1) информацию о наделенных полномочиями на размещение информации в ЕИСЖС должностных лицах контролирующего органа, уполномоченных на осуществление контроля;

2) информацию о выданных заключениях о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ, либо мотивированный отказ в выдаче таких заключений;

3) информацию о проведенных проверках деятельности застройщика, предписаниях застройщику, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации;

4) 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;

5) уведомления контролирующего органа об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов при установлении факта несоответствия застройщика требованиям, указанным в части 1.1, пунктах 1, 1.2 - 1.7, 2 - 6 части 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ, и (или) использования застройщиком денежных средств в целях, не предусмотренных статьей 18 Федерального закона № 214-ФЗ;

6) уведомления контролирующего органа об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов при установлении факта несоответствия застройщика требованиям, указанным в пунктах 1.1, 1.8, 7 и 8 части 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ;

7) уведомления контролирующего органа о неисполнении застройщиком обязанности по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве - в течение шести месяцев со дня наступления такой обязанности;

8) уведомления контролирующего органа о соответствии застройщика требованиям, указанным в частях 1.1 и 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ.».

10. Пункт 77 изложить в следующей редакции:

«77. Ответственными за выполнение административной процедуры по внесению информации в единый реестр проверок и ЕИСЖС являются уполномоченные должностные лица управления.».

11. Дополнить пунктами 85.1 – 85.3 следующего содержания:

«85.1. Ответственное структурное подразделение управления размещает в ЕИСЖС информацию не позднее 30 календарных дней со дня издания одного из документов, предусмотренных частью 5 статьи 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ.

85.2. Уполномоченные должностные лица управления размещают информацию в ЕИСЖС одним из следующих способов:

а) заполнение в своем личном кабинете разработанных оператором электронных форм (формуляров, шаблонов) документов и их подписание усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица контролирующего органа, осуществившего ввод информации в ЕИСЖС;

б) передача в ЕИСЖС информации (документов) в виде электронных файлов форматов .xml, .json, .docx, .xlsx, .txt, .mssql, .dump, .rar, .zip, .tar, .jpeg, .jpg, .png, .tiff, .pdf, .svg, .sig, сведения и (или) свойства которых позволяют определить размещенный в ЕИСЖС документ, контролирующего органа, разместившего его в ЕИСЖС, а также должностное лицо контролирующего органа, ответственное за размещение информации в ЕИСЖС, и способы оперативной связи с таким лицом.

85.3. Внесение в информацию изменений в связи с ее актуализацией (обновлением), устранением недостоверности и (или) неполноты осуществляется в течение 3 рабочих дней, следующих за днем возникновения у уполномоченного должностного лица управления обязанности по внесению таких изменений либо выявления недостоверности и (или) неполноты информации, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.».

12. Пункты 86 и 87 изложить в следующей редакции:

«86. Результатом административной процедуры является размещение информации о результатах проведенных проверок в едином реестре проверок и размещение документов и информации по результатам деятельности по осуществлению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в ЕИСЖС.

Результат административной процедуры предоставляется неограниченному кругу лиц с момента внесения указанной информации в единый реестр проверок посредством ее размещения оператором единого реестра проверок на специализированном сайте www.proverki.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также информации и документов посредством ее размещения оператором ЕИСЖС на специализированном сайте наш.дом.рф в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в том числе, в форме открытых данных.

87. Результат выполнения административной процедуры фиксируется на бумажном носителе в документах управления, выданных по результатам осуществления регионального государственного контроля (надзора).

В электронной форме результат фиксируется при размещении информации на сайтах www.proverki.gov.ru и наш.дом.рф в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».».

13. Дополнить новым разделом следующего содержания:
«Проведение анализа представленных застройщиками документов
для определения степени готовности проекта строительства

Основания для начала административной процедуры

87.1. Основанием для начала административной процедуры является поступление в управление на бумажных носителях либо в электронной форме через личный кабинет застройщика в ЕИСЖС заявления застройщика с указанием расчета степени готовности и документов, подтверждающих соответствие проекта критериям, определяющим степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Заявление и документы, подаваемые в контролирующий орган, заверяются подписью руководителя, главного бухгалтера и печатью организации (при ее наличии). В случае их направления через личный кабинет застройщика в ЕИСЖС подаваемые заявление и документы заверяются электронной цифровой подписью указанных лиц.

Содержание административных действий, входящих
в состав административной процедуры, продолжительность
и (или) максимальный срок их выполнения

87.2. Ответственным должностным лицом управления, уполномоченным на выполнение административной процедуры, осуществляется:

проведение анализа заявления застройщика с указанием расчета степени готовности и документов, подтверждающих соответствие проекта критериям, определяющим степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

подготовка заключения о степени готовности проекта строительства критериям, определяющим степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

87.3. В целях подтверждения степени готовности проекта строительства критериям, определяющим степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости управление запрашивает в органах государственной власти, органах местного самоуправления, иных организациях необходимые сведения в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

При отсутствии технической возможности использования системы межведомственного информационного взаимодействия запрос и получение информации осуществляется на бумажном носителе.

Управление самостоятельно без взаимодействия с органами и иными организациями получает информацию в отношении юридического лица - застройщика, органов управления застройщика и его участников посредством

информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальных сайтах органов и организаций и иных ресурсах сети «Интернет».

87.4. Проведение анализа проекта строительства направлено на соответствие критериям, определяющим степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, и включает в себя подтверждение осуществленного застройщиком расчета степени готовности конструктивных элементов и оценку количества заключенных договоров участия в долевом строительстве.

87.5. Заявления о готовности проекта строительства направляются в управление по форме, утвержденной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

87.6. Ответственное должностное лицо управления осуществляет проверку полноты и достоверности сведений, представленных в заявлении и документах о готовности проекта строительства не позднее 15 рабочих дней со дня поступления таких документов в управление. В случае если документы, представленные застройщиком на бумажных носителях и (или) размещенные в ЕИСЖС, не позволяют сделать вывод о правильности осуществленных застройщиком расчетов.

В случае запроса контролирующим органом указанных дополнительных документов срок подготовки заключения о степени готовности объекта может быть продлен не более чем на 5 рабочих дней.

Проверка полноты и достоверности сведений, представленных в заявлении и документах застройщика о степени готовности проекта строительства осуществляется на основании Методики определения соответствия многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 г. № 480.

87.7. По результатам проведения анализа заявления и документов застройщика о готовности проекта строительства ответственным должностным лицом управления подготавливается проект распоряжения начальника управления или заместителя начальника управления о готовности проекта строительства.

Сведения о должностном лице, ответственном за выполнение
каждого административного действия, входящего
в состав административной процедуры

87.8. Должностным лицом, ответственным за выполнение каждого административного действия, входящего в состав административной процедуры, является уполномоченное должностное лицо управления, ответственное за проведение анализа заявления и документов застройщика о готовности проекта строительства на соответствие требованиям, установленным Постановлением Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 г. № 480.

Условия, порядок и срок приостановления осуществления регионального государственного контроля (надзора)

87.9. Возможность приостановления регионального государственного контроля (надзора) не предусмотрена нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Ставропольского края.

Критерии принятия решений

87.10. На основании Методики определения соответствия многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство критериям, определяющим степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», управление подтверждает произведенный застройщиком расчет степени готовности, рассчитанной исходя из размера фактически понесенных затрат на строительство на основании данных бухгалтерского учета и оценивает количество заключенных договоров участия в долевом строительстве на основании данных органа регистрации прав, путем сопоставления с данными проектной декларации проекта строительства.

Результат административной процедуры и порядок передачи результата

87.11. По итогам анализа представленных документов контролирующий орган формирует соответствующее заключение и направляет его застройщику почтовым отправлением или через личный кабинет застройщика в ЕИСЖС. Указанное заключение подлежит размещению контролирующим органом в ЕИСЖС.

В течение 3 рабочих дней после принятия соответствующего решения ответственное должностное лицо вручает распоряжение и заключение о готовности проекта строительства, указанное в пункте 87⁷ Административного регламента заявителю с подтверждением произведенного расчета либо несогласии с произведенным расчетом заявителю с указанием причин со ссылкой на конкретные положения нормативных правовых актов и иных документов (уполномоченному лицу на основании доверенности, оформленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации) под рос-

пись или направляет заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении.

Способ фиксации результата выполнения административной процедуры, в том числе в электронной форме

87.12. Способом фиксации результата административной процедуры является оформление на бумажном носителе распоряжения управления и заключения о готовности проекта строительства с подтверждением произведенного расчета либо несогласии с произведенным расчетом.

Информация о выданных заключениях о готовности проекта строительства с подтверждением произведенного расчета либо несогласии с произведенным расчетом размещается в ЕИСЖС.».

Начальник управления
Ставропольского края
по строительному и
жилищному надзору



В.А. Савченко