|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**  **ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  **от \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |  |

**Об утверждении Порядка осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области**

В соответствии с 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», 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» Правительство Ленинградской области постановляет:

1. Утвердить Порядок осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области согласно приложению.
2. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на председателя комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.
3. Настоящее постановление вступает в силу со дня официального опубликования.

Губернатор

Ленинградской области

А. Дрозденко

Утвержден

постановление Правительства

Ленинградской области

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(приложение)

**Порядок осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области**

1. Порядок осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – Порядок) разработан в соответствии с [Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»](http://docs.cntd.ru/document/901919587) (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ), Федеральным законом [от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»](http://docs.cntd.ru/document/902135756) (далее - Федеральный закон № 294-ФЗ) и определяет правила организации и осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области.

2. Понятия, используемые в настоящем Порядке, применяются в тех же значениях, в которых они определены [Федеральным законом № 214-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/901919587), [Федеральным законом № 294-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902135756).

3. Исполнительным органом государственной власти Ленинградской области, уполномоченным на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области (далее – государственный контроль (надзор)) является комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области (далее – комитет).

4. Государственный контроль (надзор) уполномочены осуществлять должностные лица комитета в соответствии с должностными регламентами.

5. К отношениям, связанным с осуществлением государственного контроля (надзора), применяются положения Федерального закона № 294-ФЗ с учетом особенностей, установленных статьей 23 Федерального закона № 214-ФЗ.

6. Предметом государственного контроля (надзора) является проверка соблюдения лицами, привлекающими денежные средства граждан и юридических лиц (далее - участники долевого строительства) для строительства (создания) на территории Ленинградской области 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 (далее – обязательные требования).

7. Государственный контроль (надзор) осуществляется в отношении следующих субъектов контроля (надзора) (далее – подконтрольные лица):

- застройщиков;

- иных лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства для строительства на территории Ленинградской области многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

8. При осуществлении государственного контроля (надзора) комитет реализует полномочия, установленные статьей 23 Федерального закона № 214-ФЗ.

9. Сроки и последовательность административных процедур при осуществлении государственного контроля (надзора) устанавливаются административным регламентом осуществления государственного контроля (надзора), разрабатываемым и утверждаемым комитетом (далее - административный регламент) в порядке, установленном федеральным законодательством и законодательством Ленинградской области.

10. Государственный контроль (надзор) осуществляется посредством:

1) организации и проведения проверок подконтрольных лиц;

2) организации и проведения мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований;

3) организации и проведения мероприятий по контролю, осуществляемых без взаимодействия с подконтрольными лицами;

4) систематического наблюдения за исполнением обязательных требований при осуществлении деятельности подконтрольными лицами;

5) принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по устранению последствий выявленных нарушений;

6) принятия предусмотренных законодательством мер по привлечению лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства (их должностных лиц) к ответственности, установленной Федеральным законом № 214-ФЗ и законодательством Российской Федерации.

11. Проверки осуществляются в виде внеплановых проверок в форме документарной и (или) выездной проверки.

Плановые проверки в отношении подконтрольных лиц не проводятся.

11.1. Организация и проведение внеплановых проверок подконтрольных лиц осуществляется по основаниям и с соблюдением требований, установленных [Федеральным законом № 294-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902135756) с учетом особенностей, установленных [статьей 23 Федерального закона № 214-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/901919587).

11.2. Предметом проверки является соблюдение подконтрольными лицами обязательных требований, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

11.3. Основаниями для проведения внеплановой проверки являются:

1) истечение срока исполнения подконтрольным лицом выданного комитетом 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;

2) выявление в ходе проведения анализа ежеквартальной отчетности подконтрольного лица 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 (далее – Отчетность застройщика), и (или) проектной декларации признаков нарушения обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

3) поступление в комитет обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», из средств массовой информации, информационно-телекоммуникационной сети Интернет 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;

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

5) приказ (распоряжение) председателя (заместителя председателя) комитета о проведении внеплановой проверки, изданный в соответствии с поручением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации либо Правительства Ленинградской области в случае выявления нарушений обязательных требований Федерального закона № 214-ФЗ и принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

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

7) поступление в комитет уведомления уполномоченного банка, предусмотренного частью 4 статьи 18.2 Федерального закона № 214-ФЗ.

11.4. Внеплановая выездная проверка по основаниям, указанным в подпунктах 1, 2, 4, 5 и 6 пункта 11.3 Порядка, может быть проведена комитетом незамедлительно с извещением органа прокуратуры в порядке, установленном частью 12 статьи 10 Федерального закона № 294-ФЗ.

11.5. Предварительное уведомление подконтрольного лица о проведении внеплановой выездной проверки по основаниям, указанным в подпунктах 1, 2, 4, 5 и 6 пункта 11.3 Порядка, не допускается.

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

11.7. Организация и проведение документарной проверки осуществляется в порядке, установленном статьей 11 Федерального закона ‎№ 294-ФЗ.

11.8. Организация и проведение выездной проверки осуществляется в порядке, установленном статьей 12 Федерального закона ‎№ 294-ФЗ.

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

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

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

11.11. Результаты проведения проверок должностными лицами комитета оформляются в порядке, установленном статьей 16 Федерального закона № 294-ФЗ.

11.12. При проведении проверок должностные лица комитета обязаны соблюдать ограничения и исполнять обязанности, предусмотренные статьями 15 и 18 Федерального закона № 294-ФЗ.

11.13. Информация о проведенных проверках деятельности застройщика, предписаниях застройщику, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации, а также сведения о вступивших в законную силу постановлениях комитета о привлечении подконтрольного лица, его должностных лиц к административной ответственности за нарушение требований Федерального закона № 214-ФЗ размещается в Единой информационной системе жилищного строительства, определенной статьей 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ ‎(далее – ЕИСЖС), а также в федеральной государственной информационной системе «Единый реестр проверок».

12. Организация и проведение мероприятий, направленных на профилактику нарушений обязательных требований.

12.1. В целях предупреждения нарушений подконтрольными лицами обязательных требований, устранения причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований, комитет осуществляет мероприятия ‎по профилактике нарушений обязательных требований в соответствии ‎с программой, утверждаемой им ежегодно.

12.2. В целях профилактики нарушений обязательных требований комитет:

1) обеспечивает размещение на своем официальном сайте ‎в сети «Интернет» перечней нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом государственного контроля (надзора), ‎а также текстов соответствующих нормативных правовых актов;

2) осуществляет информирование лиц, в отношении которых реализуются мероприятия по государственному контролю (надзору), по вопросам соблюдения обязательных требований, в том числе посредством разработки и опубликования руководств ‎по соблюдению обязательных требований, проведения семинаров и конференций, разъяснительной работы в средствах массовой информации и иными способами;

3) в случае изменения обязательных требований подготавливает ‎и распространяет информацию о содержании новых нормативных правовых актов, устанавливающих обязательные требования, внесенных изменениях в действующие нормативные правовые 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;

4) обеспечивает регулярное (не реже одного раза в год) обобщение практики осуществления государственного контроля (надзора) и размещение на официальном сайте комитета в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» соответствующих обобщений, в том числе с указанием наиболее часто встречающихся случаев нарушений обязательных требований с рекомендациями ‎в отношении мер, которые должны приниматься подконтрольными лицами, в целях недопущения таких нарушений;

5) выдаёт предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований.

12.3. При наличии сведений о готовящихся нарушениях или о признаках нарушений обязательных требований, полученных в ходе реализации мероприятий по контролю, осуществляемых без взаимодействия с лицами, в отношении которых реализуется мероприятие по контролю, либо содержащихся в поступивших обращениях и заявлениях, в том числе от индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, должностных лиц органа государственного контроля (надзора), органов местного самоуправления, из средств массовой информации в случаях, если отсутствуют подтвержденные данные о том, что нарушение обязательных требований причинило вред жизни, здоровью граждан, вред животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, а также привело к возникновению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера либо создало непосредственную угрозу указанных последствий, и если лицо, в отношении которого реализуется мероприятие по контролю, ранее не привлекалось ‎к ответственности за нарушение соответствующих требований, в течение месяца ‎со дня получения комитетом сведений о готовящихся нарушениях или о признаках нарушений обязательных требований, лицу, в отношении которого реализуется мероприятие по контролю, направляется предостережение ‎о недопустимости нарушения обязательных требований и предлагается принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований и уведомить об этом комитет в установленный в таком предостережении срок.

12.4. Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований должно содержать указания на соответствующие обязательные требования, нормативный правовой акт, их предусматривающий, а также информацию о том, какие конкретно действия (бездействие) лица, в отношении которого реализуется мероприятие по контролю, могут привести или приводят к нарушению этих требований.

12.5. Составление и направление предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований, подача лицом, в отношении которого реализуется мероприятие по контролю, возражений на такое предостережение и их рассмотрение, а также уведомление об исполнении такого предостережения осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

13. Организация и проведение мероприятий по контролю, осуществляемых без взаимодействия с подконтрольными лицами.

13.1. К мероприятиям по контролю, при проведении которых ‎не требуется взаимодействие комитета с лицами, в отношении которых реализуется такое мероприятие, относятся:

- анализ отчетности застройщика 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 – ежеквартальная отчетность застройщика);

- анализ проектной декларации с внесенными в нее изменениями на полноту и достоверность представленных сведений;

- контроль за соблюдением застройщиком установленных [статьей 3.1](consultantplus://offline/ref=FECBBFAD7376F81276DF87B337B776F8E923DB412642FD90D00D4BD231514083493082174307A4FF460B1403751559B6F08D28EFB1xDh2L) Федерального закона № 214-ФЗ требований к раскрытию и размещению информации;

- контроль за соблюдением застройщиком установленных [частью 2 статьи 3](consultantplus://offline/ref=497E5511F35AC40A2C5E8F449B5C786716ABEACAA711DA33DC0956EC8D318C3204F8CFE60697B66058A7559BAB44DC03F15A0B6CE6q6l1L) Федерального закона № 214-ФЗ требований к застройщику;

- контроль за соблюдением обязательных требований при размещении информации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и средствах массовой информации.

13.2. Анализ ежеквартальной отчетности застройщика осуществляется в порядке и сроки, предусмотренные административным регламентом.

13.3. По итогам анализа ежеквартальной отчетности застройщика комитетом формируется заключение о результатах анализа ежеквартальной по форме, утвержденной административным регламентом.

13.2. Мероприятия по контролю без взаимодействия с подконтрольными лицами проводятся уполномоченными должностными лицами комитета на основании заданий на проведение таких мероприятий, утверждаемых председателем комитета или заместителем председателя комитета.

13.3. Задания на проведение мероприятий по контролю без взаимодействия с подконтрольными лицами, результаты проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с подконтрольными лицами оформляются должностными лицами комитета в соответствии с порядком, утвержденным нормативным правовым актом комитета.

13.4. В случае получения в ходе проведения мероприятий по контролю без взаимодействия сведений о готовящихся нарушениях или признаках нарушения обязательных требований комитет направляет подконтрольному лицу предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований.

14. Систематическое наблюдение за исполнением обязательных требований при осуществлении деятельности подконтрольными лицами осуществлеются должностными лицами комитета путем изучения и анализа результатов проверок, обращений граждан, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, публикаций в средствах массовой информации, касающихся соблюдения обязательных требований, и размещаемой на официальных сайтах подконтрольных лиц в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информации об их деятельности.

Результаты систематического наблюдения за исполнением обязательных требований используются при проведении комитетом проверок.

Систематическое наблюдение за исполнением обязательных требований проводится уполномоченными должностными лицами комитета в соответствии с административным регламентом.

15. Принятие предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений обязательных требований осуществляется в порядке, установленном статьей 17 Федерального закона № 294-ФЗ и статьей 23 Федерального закона 214-ФЗ.

15.1. В целях пресечения и (или) устранения нарушений, выявленных ‎при осуществлении государственного контроля в области долевого строительства, комитет принимает следующие меры:

1) направляет лицам, привлекающим денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, предписания об устранении нарушений обязательных требований ‎и устанавливает 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 5.2 статьи 11 Федерального закона «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»;

2) размещает:

- на официальном сайте комитета в информационно-телекоммуникационной 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 комитета о привлечении застройщика, ‎его должностных лиц к административной ответственности за нарушение обязательных требований,

- в ЕИСЖС информацию, предусмотренную ч. 5 ст. 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ;

3) обращается в суд с заявлениями в защиту прав и законных интересов участников долевого строительства;

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

15.2. Комитет вправе обратиться 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, предусмотренных [статьей 23 Федерального закона № 214-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/901919587).

15.3. Комитет вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о ликвидации лица, привлекающего денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в случаях, предусмотренных [статьей 23 Федерального закона № 214-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/901919587).

16. В случае выявления при проведении мероприятия в рамках государственного контроля (надзора) нарушений подконтрольным лицом обязательных требований, должностными лицами комитета принимаются меры, необходимые для привлечения подконтрольного лица (его должностных лиц) ‎к ответственности в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях