**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

# к проекту постановления Правительства Республики Алтай

«**Об утверждении Порядка осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Алтай»**

# 

Разработчиком проекта постановления Правительства Республики Алтай «Об утверждении Порядка осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Алтай» (далее – проект постановления) является Министерство регионального развития Республики Алтай (далее – Министерство).

Предметом правового регулирования проекта постановления является установление порядка осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Алтай.

# Целью принятия проекта постановления является приведение нормативных правовых актов Республики Алтай в соответствие федеральному законодательству.

Необходимость принятия проекта постановления связана с вступлением в силу с 1 сентября 2018 года Федерального закона от 23 апреля 2018 № 94-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», а так же с принятием Федерального закона от 3 августа 2018 года № 316-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и статью 19 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности».

Правовыми основаниями принятия проекта постановления являются:

1. часть 2 статьи 23 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», устанавливает что:

государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется данное строительство;

2) часть 4 статьи 8.1 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» устанавливает:

критерии отнесения деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и (или) используемых ими производственных объектов к определенной категории риска либо определенному классу (категории) опасности определяются Правительством Российской Федерации, если такие критерии не установлены федеральным законом. Критерии отнесения деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и (или) используемых ими производственных объектов к определенной категории риска либо определенному классу (категории) опасности при организации регионального государственного контроля (надзора) определяются высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, если такие критерии не установлены федеральным законом или Правительством Российской Федерации;

3) статья 1 часть 1 пункт б Федерального закона от 3 августа 2018 года № 316-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и статью 19 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности» устанавливает:

региональный государственный контроль (надзор) - деятельность органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченных на осуществление государственного контроля (надзора) на территории этого субъекта Российской Федерации, осуществляемая данными органами самостоятельно за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации. Порядок организации и осуществления регионального государственного контроля (надзора) в соответствующей сфере деятельности (вида регионального государственного контроля (надзора) устанавливается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации с учетом требований к организации и осуществлению государственного контроля (надзора) в соответствующей сфере деятельности, определенных Президентом Российской Федерации или Правительством Российской Федерации;

1. статья 21 Закона Республики Алтай от 24 февраля 1998 года № 2-4 «О Правительстве Республики Алтай», в соответствии с которой Правительство Республики Алтай на основании и во исполнение Конституции Республики Алтай, республиканских законов, указов Главы Республики Алтай, Председателя Правительства Республики Алтай издает постановления и распоряжения, обеспечивает их исполнение;
2. часть 1 статьи 11 Закона Республики Алтай от 5 марта 2008 года № 18-РЗ «О нормативных правовых актах Республики Алтай», в соответствии с которой, Правительство Республики Алтай по вопросам, входящим в его компетенцию, издает в соответствии с установленной процедурой правовые акты в форме постановлений и распоряжений;

Принятие проекта постановления не потребует дополнительных расходов, за счет средств республиканского бюджета Республики Алтай.

Принятие проекта постановления не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия иных нормативных правовых актов Республики Алтай.

По проекту постановления проведена антикоррупционная экспертиза, в установленном федеральным законодательством порядке.

Министр регионального

развития Республики Алтай О.И. Пьянков

Проект

**ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ АЛТАЙ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г. № \_\_\_

г. Горно-Алтайск

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

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», статьей 23 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» Правительство Республики Алтай **постановляет:**

1. Утвердить прилагаемый Порядок осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Алтай.

Глава Республики Алтай,

Председатель Правительства

Республики Алтай А.В. Бердников

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства

Республики Алтай

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. №\_\_\_\_

ПОРЯДОК

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

1. Настоящий Порядок осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Алтай (далее - Порядок) разработан в соответствии 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» (далее - Федеральный закон № 294-ФЗ), 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» (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ).

2. Понятия, используемые в настоящем Порядке, применяются в тех же значениях, в которых они определены Федеральным законом № 294-ФЗ, Федеральный закон № 214-ФЗ.

3. Региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Алтай (далее - региональный государственный контроль (надзор) осуществляет Министерство регионального развития Республики Алтай (далее - Министерство).

4. Предметом регионального государственного контроля (надзора) является проверка соблюдения юридическими лицами, привлекающими денежные средства граждан для долевого 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 (далее - обязательные требования).

5. Задачами регионального государственного контроля (надзора) являются предупреждение нарушений обязательных требований, выявление и пресечение нарушений обязательных требований, допущенных юридическими лицами, привлекающими денежные средства граждан для долевого строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

6. Субъектами регионального государственного контроля (надзора) являются юридические лица привлекающие денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве отвечающий требованиям части 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ (далее – субъекты надзора).

7. Должностными лицами, обладающими полномочиями осуществлять региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства, являются:

- министр регионального развития Республики Алтай;

- в соответствии с должностными регламентами: заместитель министра регионального развития; начальники отдела Министерства; главные специалисты Министерства (далее – должностное лицо).

8. Региональный государственный контроль (надзор) осуществляется посредством проведения:

а) внеплановых проверок деятельности лиц, привлекающих денежные средства граждан для долевого строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, по соблюдению обязательных требований, в форме документарных и (или) выездных проверок, установленных частью 11 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ;

б) мероприятий, направленных на профилактику нарушений обязательных требований, осуществляющиеся в порядке, предусмотренном [статьей 8.2](consultantplus://offline/ref=911952ABBF8DA73724663B1A159C383E89313CDB75783F425A1E65956E47233D430F8F5368C153E6FFD2E1BAE86BFC39D8450FA704m268K) Федерального закона № 294-ФЗ.;

в) мероприятий по контролю, без взаимодействия с лицами, привлекающими денежные средства граждан для долевого строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

К проведению проверок могут привлекаться эксперты и экспертные организации, не состоящие в гражданско-правовых и трудовых отношениях с проверяемыми лицами и не являющиеся аффилированными лицами проверяемых лиц, в порядке, установленном Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=48512A08BC3B1A498D95B4C53B15CF2FB78EF1348BAA39BF66CECEDF1E44AD5DC6F59E08199AD43346A6ACC1E816G0L) № 294-ФЗ.

Плановые проверки в отношении субъектов надзора, осуществляющих привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не проводятся в соответствии с частью 10 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ.

9. Сроки, состав, последовательность выполнения административных процедур при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства устанавливаются административным регламентом исполнения государственной функции по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, утверждаемым приказом Министерства.

10. Результаты проведения проверок должностными лицами Министерства оформляются в порядке, установленном [статьей 16](consultantplus://offline/ref=911952ABBF8DA73724663B1A159C383E89313CDB75783F425A1E65956E47233D430F8F5060C35AB2AB9DE0E6AC39EF38DE450CA61B22E6BEm86EK) Федерального закона № 294-ФЗ.

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

а) наблюдение за соблюдением обязательных требований при размещении субъектами надзора информации раскрытие которой предусмотрено статьей 3.1 Федерального закона № 214 - ФЗ в Единой информационной системе жилищного строительства;

б) анализ ежеквартальной отчетности субъектов надзора, об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства (далее - ежеквартальная отчетность), бухгалтерской отчетности (в том числе годовой), составленной в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также анализа проектных деклараций, в том числе внесенных в них изменений (далее - проектные декларации), на соответствие обязательным требованиям;

в) анализа состояния исполнения обязательных требований при осуществлении деятельности субъектами надзора.

12. В случае выявления при проведении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, нарушений субъектами надзора обязательных требований должностные лица принимают меры предусмотренные статьей 17 Федерального закона № 294-ФЗ, Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

13. При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в соответствии со статьей 8.1. Федерального закона № 294-ФЗ применяется риск-ориентированный подход.

В целях применения при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) риск-ориентированного подхода деятельность субъектов надзора подлежит отнесению к одной из категорий риска в соответствии с [Правилами](consultantplus://offline/ref=05C5545952BE5E0665227042FACA0B8F95DD811AD85B63098A13B5D3D2F6AA17D6D4145011B8D2EF16D26BCC4CB22BB730E5B20DB6D4D2E5I9NFL) 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 года № 806 (далее - Правила).

Присвоение категории риска осуществляется Министерством в соответствии с [критериями](#P108) отнесения субъектов надзора к категориям риска при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, являющихся приложением к настоящему Порядка.

Деятельность субъектов надзора относится к категориям риска в зависимости от показателя потенциального риска нарушения прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства и установленного порядка осуществления предпринимательской деятельности.

Отнесение субъектов надзора к категориям чрезвычайно высокого, высокого, значительного и среднего риска осуществляется при наличии любого из показателей, установленных для соответствующих категорий риска.

При наличии критериев, позволяющих отнести субъекты надзора к нескольким категориям риска, подлежат применению критерии, относящие субъекты надзора к более высоким категориям риска.

При отсутствии решения об отнесении субъектов надзора к определенной категории риска деятельность субъектов надзора считается отнесенной к категории низкого риска.

На официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» размещается информация о субъектах надзора, деятельность которых отнесена к категории чрезвычайно высокого, высокого, значительного риска, согласно пункта 12 Правил, в виде перечня субъектов надзора.

Перечень субъектов надзора отнесенных к категории чрезвычайно высокого, высокого, значительного риска должен содержать:

а) полное наименование субъектов надзора, которым присвоены указанные категории риска;

б) индивидуальный номер налогоплательщика;

в) место нахождения субъекта надзора;

г) категория риска.

Актуализация перечня субъектов надзора осуществляется ежегодно, в срок до 1 августа.

14. Права и обязанности должностных лиц при осуществлении государственного контроля (надзора), а также права субъектов надзора при осуществлении государственного контроля (надзора), в отношении которых исполняется государственная функция, установлены [статьей 18](consultantplus://offline/ref=EDE90AA59B6946E7364174068490A3B92049D3BF4FD28A821A2C8D32CF8986E33562D00B3EB5C662229D5DA7F736DCE4EE13A198F96A7099q3q8K) Федерального закона № 294 - ФЗ, [пунктом 6 статьи 23](consultantplus://offline/ref=EDE90AA59B6946E7364174068490A3B92048D4B949D78A821A2C8D32CF8986E33562D0093DB3CF3571D25CFBB267CFE5E813A39AE6q6q1K) Федерального закона № 214 - ФЗ.

15. Информация о проверках вносится в единый реестр проверок в соответствии с [постановлением](consultantplus://offline/ref=EDE90AA59B6946E7364174068490A3B92048D2BA4DD18A821A2C8D32CF8986E3276288073FB1DA6122880BF6B2q6qAK) Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2015 года № 415 «О Правилах формирования и ведения единого реестра проверок».

16. Министерство и его должностные лица в случае ненадлежащего осуществления регионального государственного контроля (надзора) несут ответственность в соответствии с федеральным законодательством.

Приложение

к Порядку осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории

Республики Алтай

**КРИТЕРИИ**

**отнесения субъектов надзора к категориям риска при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Категория риска | Критерии | Показатель риска |
| Чрезвычайно высокий риск | Нарушение сроков исполнения обязательств | Нарушение субъектом надзора сроков исполнения обязательств по договору долевого участия более чем на 6 месяцев |
| Нарушение обязательных требований | Несоответствие размера уставного капитала субъекта надзора требованиям Федерального закона № 214 – ФЗ. |
| Наличие признаков нецелевого использования средств участников долевого строительства, выявленных по результатам анализа ежеквартальной отчетности, в размере более 20 % планируемой сметной стоимости строительства объекта. |
| Несоблюдение нормативов финансовой устойчивости установленных постановлением Правительства РФ от 21 апреля 20016 года № 233 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика» (далее – Постановление № 233) в течении четырех кварталов |
| Высокий риск | Нарушение обязательных требований | Несоблюдение одного из нормативов финансовой устойчивости установленных Постановлением № 233 в течение трех кварталов |
| Административные правонарушения | Привлечение к административной ответственности за совершение административных правонарушений по [ч. 1 ст. 14.28](consultantplus://offline/ref=B51341E916CA2D3342E9E2AF2B951F365D90C868724BA56D3CF437A40F6EA7372FA4AB190D72AC0EF85A4A2C64D17155FF376BE4EA55r9JDL), [ч. 4 ст. 19.5](consultantplus://offline/ref=B51341E916CA2D3342E9E2AF2B951F365D90C868724BA56D3CF437A40F6EA7372FA4AB190D7AAB0EF85A4A2C64D17155FF376BE4EA55r9JDL) Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации |
| Значительный риск | Нарушение сроков исполнения обязательств | Нарушение субъектом надзора сроков исполнения обязательств по договору долевого участия от 3 месяцев до 6 месяцев |
| Нарушение обязательных требований | Появление у субъекта надзора недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации за прошедший календарный год, размер которых превышает 15 % балансовой стоимости активов субъекта надзора. |
| Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по раскрытию информации, полноту и достоверность информации, подлежащей раскрытию в соответствии со [статьей 3.1](consultantplus://offline/ref=B51341E916CA2D3342E9E2AF2B951F365D90CA677347A56D3CF437A40F6EA7372FA4AB1F0876A051FD4F5B7469D6684AFF2877E6EBr5JCL) Федерального закона № 214-ФЗ. |
| Привлечение руководителя и (или) главного бухгалтера субъекта надзора к ответственности за преступления в сфере экономики |
| несоблюдение нормативов финансовой устойчивости деятельности субъекта надзора, установленных Постановлением № 233 в течении одного квартала |
| Средний риск | Нарушение сроков исполнения обязательств | Нарушение субъектом надзора сроков исполнения обязательств по договору долевого участия от 1 месяца до 3 месяцев |
| Отставание от примерного графика производства работ на срок более чем 5 месяцев |
| Нарушение обязательных требований | Вынесение контролирующим органом более 2 предписаний (предостережений) об устранении нарушений законодательства в сфере долевого строительства за квартал.  Поступление в контролирующий орган обоснованных 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 фактах нарушений обязательных требований законодательства в области долевого строительства.  Включение в реестр недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей) (по Федеральным законам [№ 223-ФЗ](consultantplus://offline/ref=B51341E916CA2D3342E9E2AF2B951F365D90CF637841A56D3CF437A40F6EA7373DA4F3130D75B504AD150C7968rDJ9L) и [№ 44-ФЗ](consultantplus://offline/ref=B51341E916CA2D3342E9E2AF2B951F365D90CF617D42A56D3CF437A40F6EA7373DA4F3130D75B504AD150C7968rDJ9L)) |
|  | Включение субъекта надзора 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 |
| Административные правонарушения | Привлечение к административной ответственности за совершение административных правонарушений по [ч. 2 ст. 14.28](consultantplus://offline/ref=B51341E916CA2D3342E9E2AF2B951F365D90C868724BA56D3CF437A40F6EA7372FA4AB1A0970A051FD4F5B7469D6684AFF2877E6EBr5JCL), [ч. 4 ст. 14.28](consultantplus://offline/ref=B51341E916CA2D3342E9E2AF2B951F365D90C868724BA56D3CF437A40F6EA7372FA4AB190D74A20EF85A4A2C64D17155FF376BE4EA55r9JDL) Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации |
| Умеренный риск | Нарушение сроков исполнения обязательств | Непредставление в установленный срок, а равно представление отчетности субъекта надзора об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, содержащей недостоверные сведения, или представление отчетности не в полном объеме. |
| Отставание от примерного графика производства строительных работ от 2 месяцев до 5 месяцев |
| Низкий риск | Признание подконтрольного субъекта банкротом | Субъект надзора находиться в любой стадии процедуры банкротства |
| Отсутствуют нарушения обязательных требований | Субъектом надзора обязательные требования не нарушались. |