



ПРАВИТЕЛЬСТВО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО И
СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ПРИКАЗ

09.02.2018

№ 19-А

г. Екатеринбург

О внесении изменений в Административный регламент исполнения Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области государственной функции по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Свердловской области, утвержденный приказом Департамента от 26.08.2016 № 1046-А

В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Внести в Административный регламент исполнения Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области государственной функции по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Свердловской области, утвержденный приказом Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области от 26.08.2016 № 1046-А (Официальный интернет-портал правовой информации Свердловской области (www.pravo.gov.ru), 2016, 01 сентября) с изменениями, внесенными приказами Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области от 30.12.2016 № 1766-А, от 01.06.2017 № 56-А от 14.07.2017 № 74-А и от 01.11.2017 № 118-А, следующие изменения:

1) пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3. 3. Исполнение государственной функции регулируется:

Конституцией Российской Федерации;

Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

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»;

Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.10.2005 № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства»;

Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.04.2006 № 233 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика»;

Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2010 № 489 «Об утверждении Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»;

Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 12.01.2006 № 06-2/пз-н «Об утверждении Методических указаний по заполнению форм ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства»;

Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 30.11.2006 № 06-137/пз-н «Об утверждении Инструкции о порядке расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика»;

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.04.2009 № 141 «О реализации положений Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20.12.2016 № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации»;

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 23.06.2017 № 914/пр «Об установлении предельного уровня соотношения среднемесячной заработной платы руководителей, их заместителей и главных бухгалтеров федеральных государственных унитарных предприятий, находящихся в ведении Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, и среднемесячной заработной платы работников этих предприятий (без учета заработной платы руководителя, заместителей руководителя и главного бухгалтера)»;

Постановлением Правительства Свердловской области от 27.05.2015 № 431-ПП «Об утверждении Положения, структуры, предельного лимита штатной численности и фонда по должностным окладам в месяц Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области»;

Приказом Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области от 24.09.2015 № 533-А «О должностных лицах Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области, уполномоченных на составление протоколов об административных правонарушениях»;

Приказом Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области от 11.01.2018 № 2-А «Об утверждении Перечня сведений и (или) документов, которые необходимы для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Свердловской области»»;

2) в подпункте 6 пункта 7 слова «федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведение государственного кадастра недвижимости, а также от органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,» заменить словами «федерального органа исполнительной власти и его территориальных органов, осуществляющих государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – орган регистрации прав),»;

3) в подпункте 10 пункта 7 слова «граждан» заменить словами «участников долевого строительства»;

4) подпункт 13 пункта 7 изложить в следующей редакции:

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

5) пункт 7 дополнить подпунктами 14 и 15 следующего содержания:

«14) размещать на официальном сайте Департамента 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 Департамента о привлечении застройщика, его должностных лиц к административной ответственности за нарушение требований 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».

15) получать объяснения (разъяснения) от должностных лиц осуществляющих функции единоличного исполнительного органа застройщика, лиц, являющихся членами коллегиального исполнительного органа застройщика, или лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа управляющей компании, если она осуществляет функции единоличного исполнительного органа застройщика, либо временного единоличного исполнительного органа застройщика (далее - руководитель застройщика), физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале преобладающее участие более чем двадцать пять процентов) корпоративным юридическим лицом – застройщиком, главного

бухгалтер застройщика по вопросам связанным с осуществлением деятельности по привлечению и использованию средств участников долевого строительства.»;

б) в абзаце втором подпункта 4 пункта 9 слова «соответствующих бюджетов» заменить словами «бюджета Свердловской области»;

7) пункт 11-2 изложить в следующей редакции:

«11-2. Исчерпывающий перечень документов и (или) информации, истребуемых в ходе проверки непосредственно у проверяемого юридического лица, индивидуального предпринимателя установлен Приказом Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области от 11.01.2018 № 2-А «Об утверждении Перечня сведений и (или) документов, которые необходимы для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Свердловской области.»;

8) подпункт 1 пункта 21 признать утратившим силу;

9) абзац второй подпункта 2 пункта 21 исключить;

10) в абзаце шестом подпункта 2 пункта 21 слова «частью 1.2 статьи» заменить словом «статьей»;

11) раздел «Разработка и согласование ежегодного плана проведения Департаментом проверок застройщиков» признать утратившим силу;

12) дополнить пунктом 28-1 следующего содержания:

«28-1) Основанием для проведения плановой проверки является наступление срока, предусмотренного планом плановых проверок.»;

13) в подпункте 3 пункта 29 после слов «органов местного самоуправления,» дополнить словами «публично-правовая компания «Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства»,»;

14) пункт 39 изложить в следующей редакции:

«39) В рамках документарной проверки могут быть изучены и запрошены сведения, документы застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства для строительства, перечни которых конкретизированы в Приказе Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области от 11.01.2018 № 2-А «Об утверждении Перечня сведений и (или) документов, которые необходимы для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Свердловской области.»;

15) наименование раздела «АНАЛИЗ ЕЖЕКВАРТАЛЬНОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, СВЯЗАННОЙ С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (СОЗДАНИЯ) МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И (ИЛИ) ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ» изложить в следующей редакции:

«АНАЛИЗ ЕЖЕКВАРТАЛЬНОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, СВЯЗАННОЙ С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (СОЗДАНИЯ) МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И (ИЛИ) ИНЫХ ОБЪЕКТОВ

НЕДВИЖИМОСТИ И АНАЛИЗ ИЗМЕНЕНИЙ, ВНЕСЕННЫХ ЗАСТРОЙЩИКАМИ В ПРОЕКТНЫЕ ДЕКЛАРАЦИИ»;

16) пункт 58 дополнить абзацем вторым следующего содержания:

«В рамках анализа ежеквартальной отчетности осуществляется анализ изменений, внесенных застройщиками в проектные декларации в соответствии с частями 4 и 5 статьи 19 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». Изменения, указанные в частях 4 и 5 статьи 19 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», вносимые ежеквартально застройщиками в проектную декларацию, подлежат размещению на официальном сайте застройщика и направлению застройщиком в Департамент с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи путем заполнения электронной формы проектной декларации с внесенными изменениями на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», определенном Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 10.01.2018 № 3/пр «Об определении официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», предназначенного для заполнения застройщиком, привлекающим денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, электронной формы проектной декларации»»;

17) абзац второй пункта 60 после слов «для анализа» дополнить словами «и анализа изменений, внесенных в проектную декларацию, внесение которых предусмотрено частями 4 и 5 статьи 19 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» (далее – изменений, внесенных в проектную декларацию)»;

18) в пункте 61 после слов «Анализ отчетности застройщика» дополнить словами «и анализ изменений, внесенных в проектную декларацию», слово «ее» исключить;

19) в пункте 62 после слов «Анализ отчетности застройщика» дополнить словами «и анализ изменений, внесенных в проектную декларацию»;

20) пункт 63 изложить в следующей редакции:

«Уполномоченный специалист Департамента исходя из анализа отчетности застройщика и анализа изменений, внесенных в проектную декларацию, самостоятельно определяет необходимость применения тех или иных методов, аналитических процедур, приемов и способов получения информации, обеспечивающих объективность и достоверность выводов о соответствии отчетности застройщика и изменений, внесенных в проектную декларацию,

требованиям законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.»;

21) в пунктах 64 – 66 после слов «анализа отчетности застройщика» дополнить словами «и анализа изменений, внесенных в проектную декларацию.»;

22) раздел «Анализ проектной декларации застройщика» исключить;

23) подпункт 2 пункта 78-2 изложить в следующей редакции:

«2) уставный капитал застройщика соответствует требованию пункта 1 части 2 статьи 3 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» без учета изменений, внесенных Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ, сумма полностью оплаченных уставного капитала застройщика, уставных (складочных) капиталов, уставных фондов поручителя или сопоручителей по заключенному в соответствии с частями 51 – 60 статьи 25 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ договору поручительства с таким застройщиком и уставных (складочных) капиталов, уставных фондов иных застройщиков, также заключивших с указанными поручителем или сопоручителями в соответствии с частями 51 - 60 статьи 25 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ другой договор поручительства, составляет не менее чем минимальный размер, указанный в части 2.1 статьи 3 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», без учета изменений, внесенных Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ, в зависимости от максимально допустимой суммы общей площади всех жилых помещений и площади всех нежилых помещений в составе всех многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется застройщиком или связанными с застройщиком юридическими лицами с привлечением средств участников долевого строительства и которые не введены в эксплуатацию.

Поручителем или сопоручителем по договору поручительства по обязательствам застройщика является юридическое лицо, которое является учредителем (участником) юридического лица – застройщика и отвечает требованиям, предусмотренным в отношении этого застройщика пунктами 2 – 8 части 2 статьи 3 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» (в редакции Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ).»;

24) в подпункте 11 пункта 78-2 слова «границах являющегося элементом планировочной структуры квартала, микрорайона, предусмотренным утвержденной документацией по планировке территории» заменить словами «пределах одного разрешения на строительство»;

25) в абзаце втором подпункта 11 пункта 78-2 слово «результатов» заменить словом «результатах»;

26) в абзаце шестом подпункта 11 пункта 78-2 после слов «иных объектов недвижимости» дополнить словами «, сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений»;

27) в абзаце восьмом подпункта 11 пункта 78-2 после слов «основных характеристиках» дополнить словами «(за исключением площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении), о наличии и площади частей нежилого помещения»;

28) абзац девятый подпункта 11 пункта 78-2 изложить в следующей редакции:

«о составе общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирном доме (перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме);»;

29) в абзацах пятнадцатом и шестнадцатом подпункта 11 пункта 78-2 после слов «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» дополнить словами «, без учета изменений, внесенных Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;»;

30) дополнить пунктом 78-7 следующего содержания:

«78-7. Специалист отдела государственного контроля (надзора) в области долевого строительства Департамента в срок не более чем один рабочий день со дня установления факта несоответствия застройщика требованиям, указанным в части 2 статьи 3 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» направляет в орган регистрации прав уведомление об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан — участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов.»;

31) абзац первый пункта 81 изложить в следующей редакции:

«Решение об обращении в суд с заявлениями в защиту прав и законных интересов участников долевого строительства принимается на основании обращения участника долевого строительства.»;

32) в абзаце шестом пункта 83 слова «, и (или) о соответствии заключивших договор поручительства с застройщиком юридических лиц требованиям, указанным в части 3 статьи 15.3 указанного Федерального закона» исключить;

33) в абзаце седьмом пункта 83 слово «шести» заменить словом «три», слова «пунктах 1, 7 и 8» исключить;

34) в пункте 87 слова «органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,» заменить словами «орган регистрации прав».

2. Изложить блок-схему исполнения государственной функции по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства на территории Свердловской области, являющуюся приложением № 1 к Административному регламенту исполнения Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области государственной функции по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Свердловской области, утвержденному Приказом Департамента от 26.08.2016 № 1046-А, в новой редакции (прилагается).

3. Настоящий приказ опубликовать на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov66.ru).

Директор Департамента

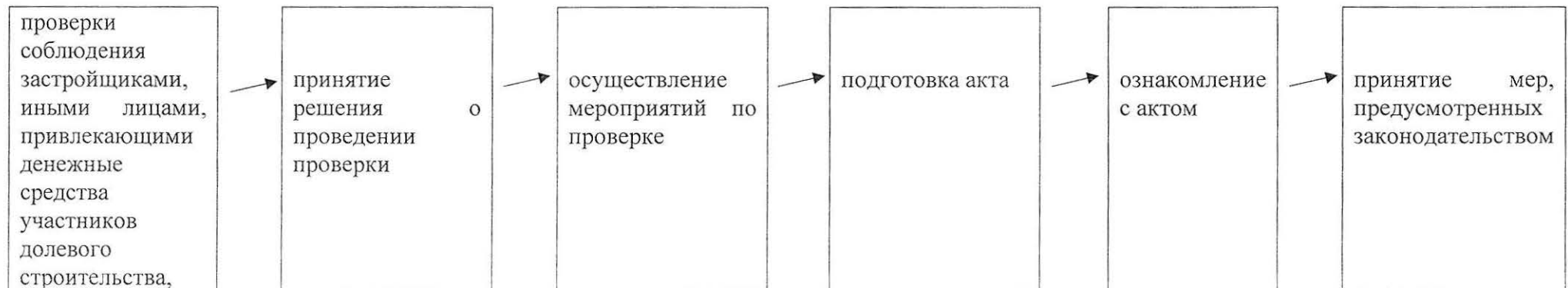


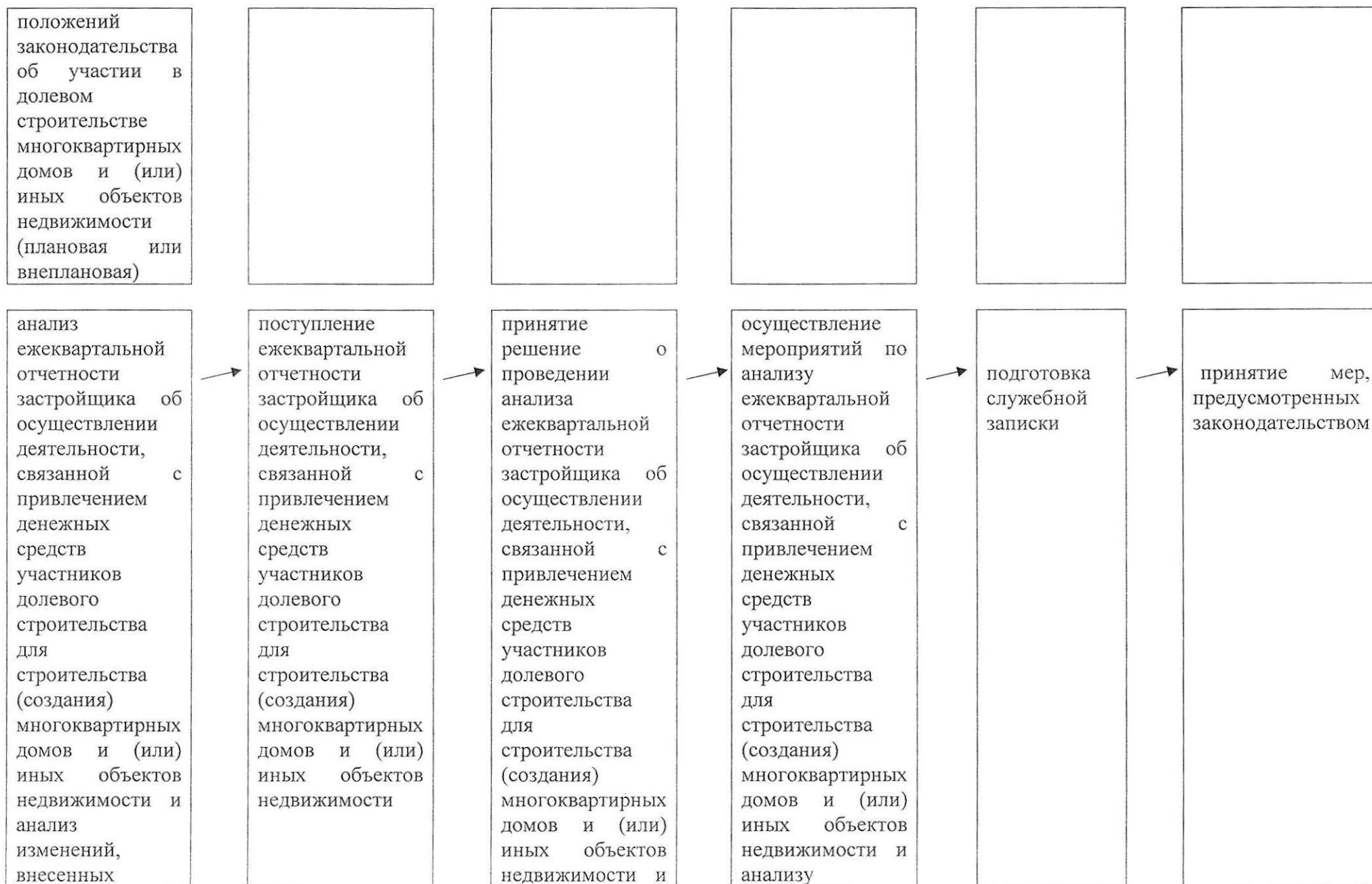
А.П. Россолов

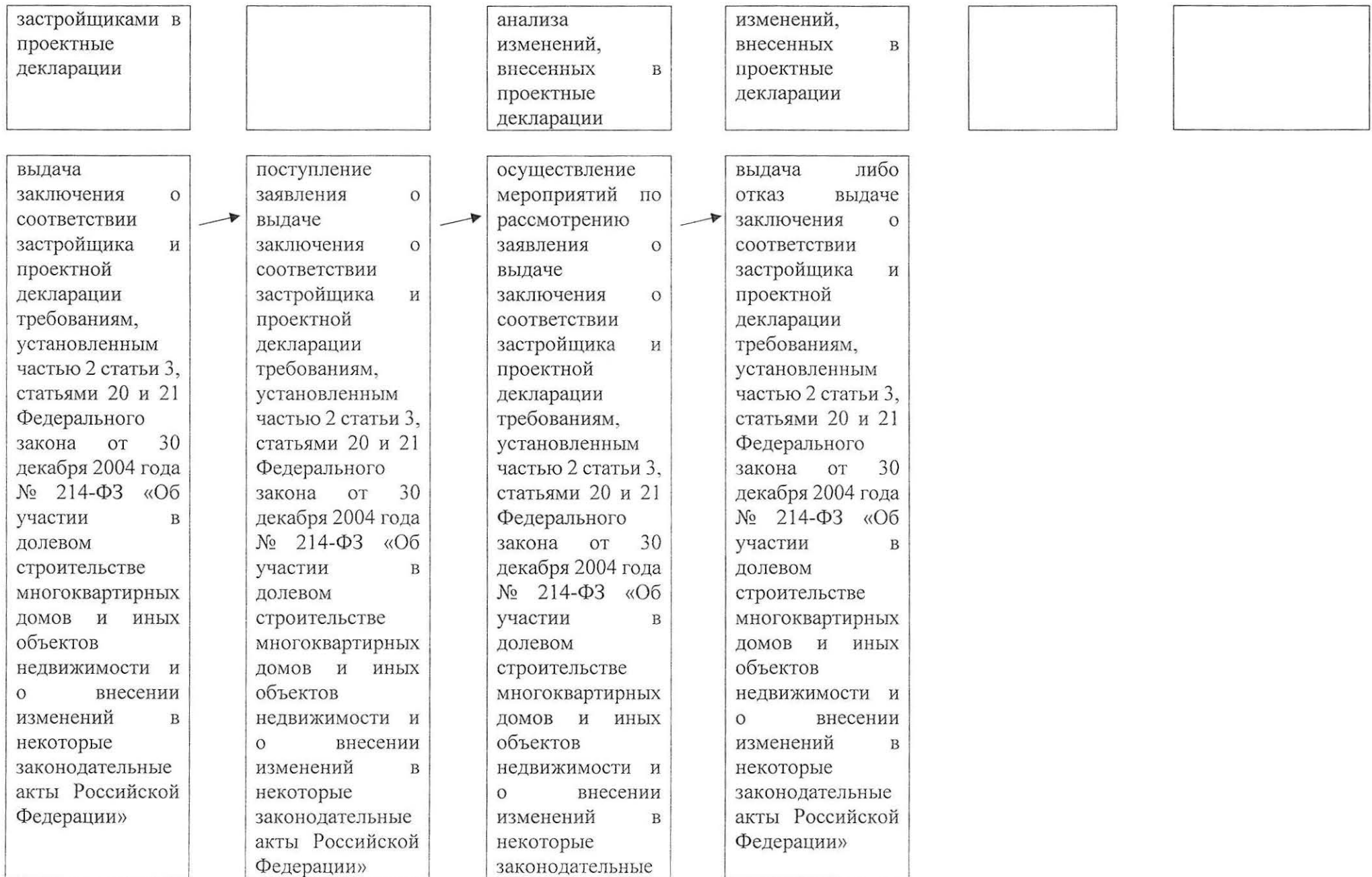
Приложение к приказу Департамента
«О внесении изменений в
Административный регламент исполнения
Департаментом государственного
жилищного и строительного надзора
Свердловской области государственной
функции по осуществлению регионального
государственного контроля (надзора)
в области долевого строительства
многоквартирных домов и (или) иных
объектов недвижимости на территории
Свердловской области, утвержденный
приказом Департамента
от 26.08.2016 № 1046-А»
от «09» февраля 20 18 № 19-А

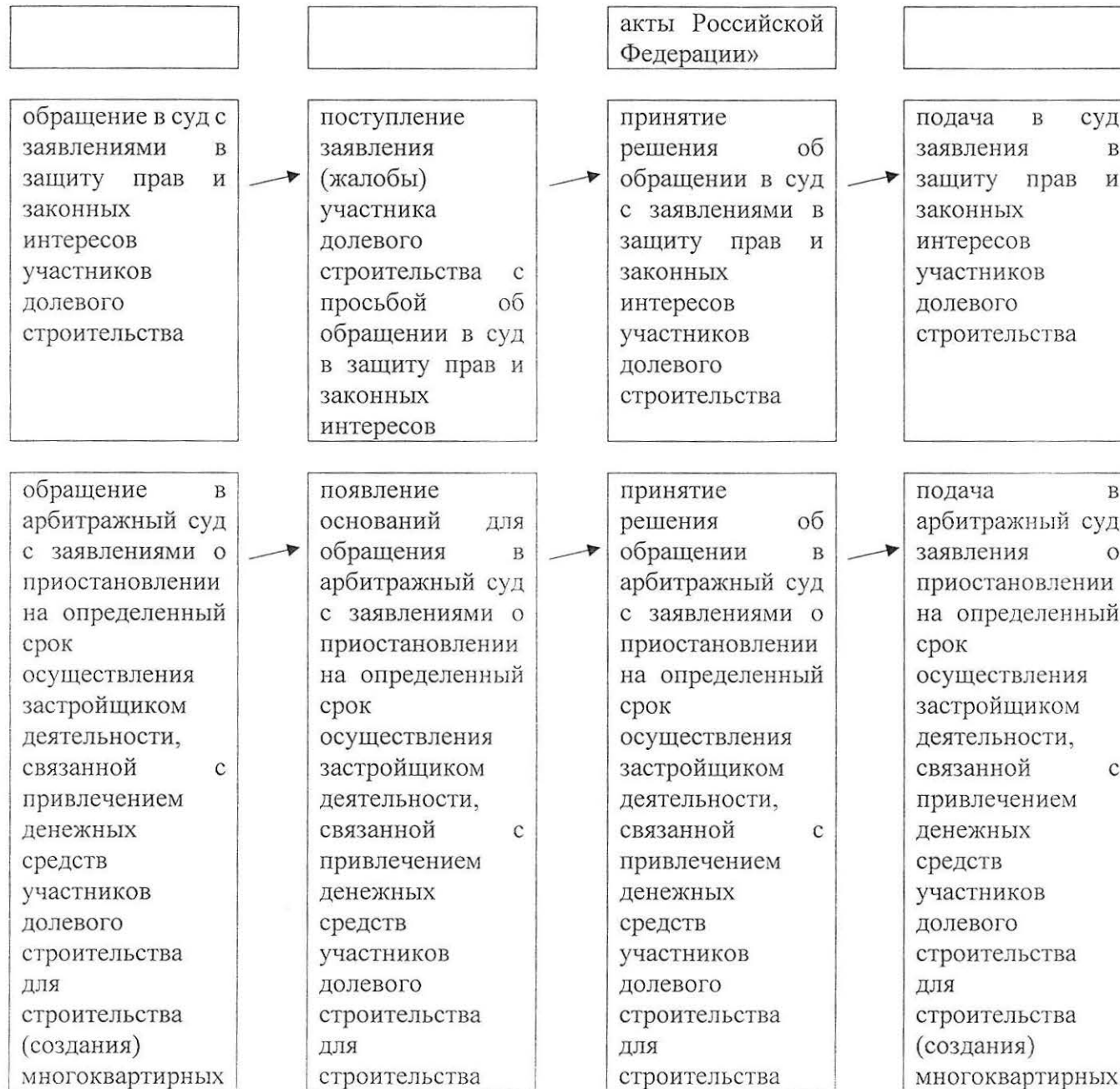
БЛОК-СХЕМА

исполнения государственной функции по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства на территории Свердловской области









домов и (или)
иных объектов
недвижимости, о
ликвидации лица,
привлекающего
денежные
средства
участников
долевого
строительства
для
строительства

(создания)
многоквартирных
домов и (или)
иных объектов
недвижимости, о
ликвидации лица,
привлекающего
денежные
средства
участников
долевого
строительства
для
строительства

(создания)
многоквартирных
домов и (или)
иных объектов
недвижимости, о
ликвидации лица,
привлекающего
денежные
средства
участников
долевого
строительства
для
строительства

домов и (или)
иных объектов
недвижимости, о
ликвидации лица,
привлекающего
денежные
средства
участников
долевого
строительства
для
строительства