



№ 206002-2019-8428  
от 04.12.19

## ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 4 декабря 2019 года № 568

#### 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 федеральными законами от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и 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 **п о с т а н о в л я е т** :

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 исполнением постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Ленинградской области по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

3. Настоящее постановление вступает в силу с даты официального опубликования.

Губернатор  
Ленинградской области



А.Дрозденко

УТВЕРЖДЕН  
постановлением Правительства  
Ленинградской области  
от 04 декабря 2019 года № 568  
(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 федеральными законами 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) и 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). Порядок 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 и Федеральным законом № 294-ФЗ.

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 их 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:

организации и проведения проверок подконтрольных лиц;

организации и проведения мероприятий по профилактике нарушения обязательных требований;

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

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

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

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 документальной 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 с учетом особенностей, установленных статьей 23 Федерального закона № 214-ФЗ.



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, если до истечения такого срока подконтрольным лицом не были устранены указанные в предписании нарушения;

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", а также информации, полученной из средств массовой информации, информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее – сеть "Интернет") о фактах нарушения 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 нарушения обязательных требований Федерального закона № 214-ФЗ и принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

б) 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 – 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 – 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 нарушения обязательных требований контролирующий орган направляет проверяемому лицу предписание об устранении нарушения 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 указывается конкретный вид нарушения 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 размещаются 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 нарушения обязательных требований.

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

12.2. В целях профилактики нарушения 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 сети "Интернет" соответствующих обобщений, в том числе с указанием наиболее часто встречающихся случаев



нарушения обязательных требований с рекомендациями в отношении мер, которые должны быть приняты подконтрольными лицами в целях недопущения таких нарушений;

5) выдает предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований.

12.3. При наличии сведений о готовящихся нарушениях или о признаках нарушения 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 нарушения 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 Федерального закона № 214-ФЗ требований к раскрытию и размещению информации;

контроль за соблюдением застройщиком установленных частью 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ требований к застройщику;

контроль за соблюдением обязательных требований при размещении информации в сети "Интернет" и средствах массовой информации.

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

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

13.4. 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.

13.5. 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.

13.6. В случае получения в ходе проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с подконтрольными лицами 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 осуществляется 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 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 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 частью 5 статьи 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.

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.

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.