

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

«О внесении изменений в Федеральный закон «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и иные законодательные акты Российской Федерации (в части установления особенностей проведения государственного контроля в области строительства многоквартирных домов, оснований проведения проверок и периодичности их проведения)»

Статья 1

Часть 4 статьи 1 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 52, ст. 6249; 2009, № 52 (1 ч.), ст. 6441; 2009, № 29, ст. 3601; 2011, № 30 (ч. 1), ст. 4590; 2012, № 26, ст. 3446,) дополнить пунктом 27 следующего содержания:

«27) государственный контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости».

Статья 2

Статью 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» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2006, № 30, ст. 3287; № 43; ст. 4412; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 29, ст. 3584; 2010, № 25, ст. 3070) изложить в следующей редакции:

«Статья 23. Государственное регулирование, государственный контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

1. Государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный орган), а также

другими федеральными органами исполнительной власти в пределах их компетенции.

2. Уполномоченный орган вправе:

1) издавать в пределах своей компетенции правовые акты, необходимые для осуществления государственного регулирования в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

2) разрабатывать и издавать методические рекомендации по вопросам практики осуществления контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

2) запрашивать у контролирующих органов документы и информацию, необходимые для осуществления государственного регулирования в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

4) осуществлять иные предусмотренные настоящим Федеральным законом полномочия.

3. Нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4. Государственный контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляются в соответствии с настоящим Федеральным законом уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется данное строительство (далее - контролирующий орган).

5. К отношениям, связанным с осуществлением государственного контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, организацией и проведением проверок юридических лиц, включая сроки проведения каждой из проверок, предусмотренных частями 7 и 8 настоящей статьи, применяются положения 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» с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

6. Предметом проверки являются:

- целевое использование застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с настоящим Федеральным законом;

- соблюдение застройщиком требований, установленных настоящим Федеральным законом и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации (далее - обязательные требования);

- деятельность застройщиков, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- деятельность лиц, осуществляющих привлечение денежных средств граждан для строительства.

7. Основанием для включения плановой проверки в ежегодный план проведения плановых проверок является истечение одного года с даты:

- выдачи застройщику разрешения на строительство;
- окончания проведения последней плановой проверки застройщика, лица, осуществляющего привлечение денежных средств граждан для строительства.

8. Основанием для проведения внеплановой проверки является:

- истечение срока исполнения застройщиком выданного контролирующим органом предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований;

- выявление в ходе проведения анализа ежеквартальной отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и (или) проектной декларации, признаков нарушений обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- поступление в контролирующий орган обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти (должностных лиц контролирующего органа), органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах нарушений обязательных требований;

- наличие приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) контролирующего органа о проведении внеплановой проверки, изданного в соответствии с поручением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации либо высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации;

- требование прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям.

9. Внеплановая выездная проверка по основанию, указанному в абзаце четвертом части 8 настоящей статьи, может быть проведена органом государственного надзора незамедлительно с извещением органа прокуратуры в порядке, установленном частью 12 статьи 10 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».

10. Предварительное уведомление юридического лица о проведении внеплановой выездной проверки по основанию, указанному в абзаце четвертом части 8 настоящей статьи, не допускается.

11. При осуществлении государственного контроля и надзора контролирующий орган вправе:

- 1) получать от федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление функций по формированию официальной статистической информации, документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью застройщиков, связанной с

привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

2) получать от 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, документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

3) получать от лиц, осуществляющих привлечение денежных средств граждан для строительства, в установленный разумный срок сведения и (или) документы, которые необходимы для осуществления контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и перечень которых устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации;

4) получать от органов местного самоуправления документы и информацию, необходимые для осуществления контроля в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе документы, связанные со строительством многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости);

5) ежеквартально получать от застройщика отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении своих обязательств по договорам, по формам и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

6) направлять лицам, осуществляющим привлечение денежных средств граждан для строительства, предписания об устранении нарушений настоящего Федерального закона, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов уполномоченного органа и устанавливать сроки устранения таких нарушений;

7) принимать меры, необходимые для привлечения лиц, осуществляющих привлечение денежных средств граждан для строительства (их должностных лиц), к ответственности, установленной настоящим Федеральным законом и законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях;

8) обращаться в суд с заявлениями в защиту прав и законных интересов участников долевого строительства;

9) осуществлять иные предусмотренные настоящим Федеральным законом полномочия.

12. Лицо, осуществляющее привлечение денежных средств граждан для строительства, которому направлено предписание контролирующего органа в соответствии с пунктом 6 части 11 настоящей статьи, в течение трех месяцев со дня направления указанного предписания вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании указанного предписания незаконным. Обращение в арбитражный суд с заявлением о признании указанного предписания незаконным не приостанавливает его исполнение. Порядок обращения с таким заявлением, порядок его рассмотрения и порядок принятия решения по заявлению о признании предписания незаконным определяются законодательством о судопроизводстве в арбитражных судах.

13. Контролирующий орган 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 случае, если:

1) более чем на тридцать дней задержано представление отчетности, предусмотренной настоящим Федеральным законом;

2) застройщиком не соблюдаются нормативы финансовой устойчивости его деятельности, установленные Правительством Российской Федерации;

3) застройщик не удовлетворяет требования участников долевого строительства по денежным обязательствам, предусмотренным частью 2 статьи 12.1 настоящего Федерального закона, и (или) не исполняет обязанность по передаче объекта долевого строительства в течение трех месяцев со дня наступления удовлетворения таких требований и (или) исполнения такой обязанности. При этом указанные требования в совокупности должны составлять не менее чем 100 тысяч рублей;

4) застройщиком не исполнялись положения настоящего Федерального закона, а также принятые в соответствии с ним иные нормативные правовые акты при условии, что в течение года к застройщику два и более раза применялись предусмотренные настоящим Федеральным законом меры воздействия.

14. Контролирующий орган вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о ликвидации лица, осуществляющего привлечение денежных средств граждан для строительства, в случае неоднократного или грубого нарушения им положений настоящего Федерального закона или принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов, а также в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

15. В случае обращения в арбитражный суд с заявлениями, предусмотренными частями 13 и 14 настоящей статьи, контролирующий орган в течение пяти рабочих дней с даты вступления в силу решения арбитражного суда о ликвидации застройщика или приостановлении осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязан уведомить органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о вступлении в силу соответствующего решения суда.».

Статья 3

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту федерального закона
«О внесении изменений в Федеральный закон «О защите прав юридических
лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении
государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и иные
законодательные акты Российской Федерации (в части установления
особенностей проведения государственного контроля в области
строительства многоквартирных домов, оснований проведения проверок и
периодичности их проведения)»

Проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и иные законодательные акты Российской Федерации (в части установления особенностей проведения государственного контроля в области строительства многоквартирных домов, оснований проведения проверок и периодичности их проведения)» (далее – законопроект) разработан в соответствии с пунктом 2 перечня поручений Президента Российской Федерации по вопросам защиты прав граждан, участвующих в долевом строительстве от 5 сентября 2011 г. № Пр-2618 и пунктом 3 Плана подготовки нормативных правовых актов, направленных на усиление контроля за осуществлением долевого строительства и предотвращение социальных конфликтов в дальнейшем, утвержденного поручением Правительства Российской Федерации от 2 июня 2012 г. № ИШ-П9-3114.

Законопроектом предусматривается изменение периодичности проведения плановых проверок, а также устанавливаются основания проведения плановых и внеплановых проверок.

К отношениям, связанным с осуществлением контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и проведением проверок застройщиков, применяются положения Федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав

юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ).

Вместе с тем, согласно части 2 статьи 9 Федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ плановые проверки проводятся не чаще чем один раз в 3 года, а многоквартирный дом возводится в среднем за 1-2 года. Таким образом, деятельность застройщика, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов, в том числе на предмет целевого использования данных денежных средств застройщиком, может быть не проверена в плановом порядке.

В ходе плановой проверки деятельности застройщика проверяются не только правоустанавливающие и разрешительные документы, дающие право вести такую деятельность, но и первичные бухгалтерские документы, регистры бухгалтерского учета, подтверждающие факты привлечения денежных средств граждан и расходования их на строительство объекта.

Установленная Федеральным законом от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ периодичность проверок (один раз в 3 года) способствует тому, что застройщики избегают проверок уполномоченного контролирующего органа. При возникновении каких – либо судебных споров, в случаях, когда проверки деятельности застройщика не проводились, действия контролирующего органа или обращение к данному органу в целях защиты прав участников долевого строительства являются формальными и неэффективными.

Принятие законопроекта будет способствовать повышению эффективности государственного контроля и надзора в области долевого строительства.

Сведения о расчетах, обоснованиях и прогнозах последствий реализации предлагаемых решений, имеющие значение для оценки регулирующего воздействия

Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и иные законодательные акты Российской Федерации (в части установления особенностей проведения государственного контроля в области строительства многоквартирных домов, оснований проведения проверок и периодичности их проведения)»
(наименование проекта акта)

1. Краткое описание предлагаемого нового правового регулирования

Законопроектом предусматривается изменение периодичности проведения плановых проверок, а также устанавливаются основания проведения плановых и внеплановых проверок.

2. Проблема, на решение которой направлено новое правовое регулирование, оценка негативных эффектов, порождаемых наличием данной проблемы

К отношениям, связанным с осуществлением контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и проведением проверок застройщиков, применяются положения Федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ).

Вместе с тем, согласно части 2 статьи 9 Федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ плановые проверки проводятся не чаще чем один раз в 3 года, а многоквартирный дом возводится в среднем за 1-2 года. Таким образом, деятельность застройщика, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов, в том числе на предмет целевого использования данных денежных средств застройщиком, может быть не проверена в плановом порядке.

Установленная Федеральным законом от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ периодичность проверок (один раз в 3 года) способствует тому, что застройщики избегают проверок уполномоченного контролирующего органа. При возникновении каких – либо судебных споров, в случаях, когда проверки деятельности застройщика не проводились, действия контролирующего органа или обращение к данному органу в целях защиты прав участников долевого строительства являются формальными и неэффективными.

Принятие законопроекта будет способствовать повышению эффективности государственного контроля и надзора в области долевого строительства.

3. Цели предлагаемого регулирования и их соответствие принципам правового регулирования, программным документам Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации

Законопроект направлен на усиление контроля за соблюдением законодательства Российской Федерации в сфере долевого строительства.

Настоящий законопроект подготовлен в соответствии с пунктом 3 Плана подготовки нормативных правовых актов, направленных на усиление контроля за осуществлением долевого строительства и предотвращение социальных конфликтов в этой сфере в дальнейшем, утвержденного поручением Правительства Российской Федерации от 2 июня 2012 г. № ИШ-П9-3114.

4. Новые полномочия, функции, обязанности и права органов государственной власти, органов местного самоуправления или изменение порядка их реализации

Законопроектом изменяется порядок осуществления контролирующим органом государственного контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в части регламентации предмета проверок, оснований для проведения внеплановых проверок, периодичности проведения проверок.

5. Оценка расходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации на организацию исполнения и исполнение новых полномочий, функций, обязанностей и реализацию прав или на изменение порядка их реализации

Проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и иные законодательные акты Российской Федерации (в части установления особенностей проведения государственного контроля в области строительства многоквартирных домов, оснований проведения проверок и периодичности их проведения)» не повлечет за собой изменение финансовых обязательств государства и расходов, покрываемых за счет средств федерального бюджета.

6. Новые обязанности субъектов предпринимательской деятельности или изменение содержания существующих обязанностей

Не имеется.

7. Основные группы субъектов предпринимательской деятельности, интересы которых будут затронуты новым правовым регулированием, их количественная оценка

Застройщики.

8. Оценка расходов субъектов, осуществляющих предпринимательскую и иную деятельность, связанных с необходимостью соблюдать закрепляемые за ними обязанности, либо с изменением содержания таких обязанностей.

Не имеется.

9. Риски невозможности решения проблемы предложенным способом, риски непредвиденных негативных последствий

Провести оценку данных рисков не представляется возможным.

10. Сведения о результатах консультаций с субъектами предпринимательской и иной деятельности

№ п/п	Наименование субъекта предпринимательской и иной деятельности, организации, представляющей интересы субъектов предпринимательской и иной деятельности	Позиция по проекту акта, суть замечания или предложения	Результаты рассмотрения
-	-	-	-

11. Иные сведения, позволяющие оценить обоснованность вводимых административных и иных ограничений и обязанностей для субъектов предпринимательской и иной деятельности, обоснованность расходов субъектов предпринимательской и иной деятельности и бюджетов всех уровней бюджетной системы Российской Федерации, возникновению которых способствуют положения проекта акта.

Не имеется