**Пояснительная записка**

к проекту постановления Правительства Красноярского края «О внесении изменений в постановление Правительства Красноярского края от 10.12.2021 № 863-п «Об утверждении Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»

Одним из оснований для разработки проекта постановления Правительства Красноярского края «О внесении изменения в постановление Правительства Красноярского края от 10.12.2021 № 863-п «Об утверждении Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» (далее – Проект) явилась необходимость внесение изменений в Положение о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, утвержденного Постановлением Правительства Красноярского края от 10.12.2021 № 863-п (в ред. от 21.12.2023, далее - Положение), в целях приведения индикаторов риска нарушения обязательных требований, применяемых при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – индикаторы риска), в соответствие с требованиями, выявленными в ходе практики его применения.

Предусмотренная Проектом редакция перечня индикаторов риска (далее - Перечень) разработана с учетом методических рекомендаций по разработке индикаторов риска, направленных контрольным (надзорным) органам в соответствии с протоколом совещания Минэкономразвития России от 24.03.2023 № 14-Д24.

Методические рекомендации определяют индикатор риска как признак, который в большинстве случаев, определенных опытом работы в контролируемой сфере, а также согласно данным анализа правоприменительной практики, сопутствует нарушениям, но сам по себе таковым не является.

Проект направлен на уточнение и актуализацию индикаторов риска.

Перечень включает в себя ряд индикаторов риска в редакции действующего Положения (п.2, п.6 (п.7 в ред. Проекта), п.7 (п.8 в ред. Проекта) Перечня).

Пункт 1 Перечня в действующей редакции изменён. При расчете указанного индикатора риска, в случае отставания в реализации этапа проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, равного 40 процентам готовности, предлагается использовать вместо данных о заключенных контролируемым лицом договорах участия в долевом строительстве, договоров уступки прав требования по договорам участия в долевом строительстве в отношении 20 процентов общей площади жилых помещений в данном многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, указанной в разрешении на его строительство, использовать данные о заключении участником (участниками) долевого строительства договора (договоров) уступки прав требования по договорам участия в долевом строительстве в отношении 20 процентов общей площади помещений в данном многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, в отношении которых, в соответствии с проектной декларацией, могут быть заключены договоры участия в долевом строительстве.

Данные изменения позволяют более точно определить параметр, соответствие которому является индикатором риска нарушения застройщиком обязательных требований по надлежащему исполнению своих обязательств по строительству многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Пункт 3 Перечня в действующей редакции изменён. Фактор занижения цены заключенных договоров участия в долевом строительстве предлагается применять в качестве двух самостоятельных индикаторов риска, а именно, в случае получения службой информации о заключении контролируемым лицом с юридическим лицом договора участия в долевом строительстве, содержащего условие о строительстве и передаче участнику долевого строительства объекта (объектов) долевого строительства по цене 1 кв. м.:

а) на 20 и более процентов ниже цены 1 кв. м., рассчитанной исходя из размера планируемой стоимости строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанной в проектной декларации (далее – планируемая стоимость строительства), и площади его жилых и нежилых помещений, указанной в разрешении на строительство (п.3 в ред. Проекта);

б) на 20 и более процентов ниже среднерыночной цены 1 кв. м. аналогичных объектов долевого строительства, сложившейся на соответствующей территории Красноярского края, исходя из места расположения строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (п.4 в ред. Проекта).

В индикатор риска, указанный в п.4 Перечня в редакции действующего Положения (п.5 в ред. Проекта), внесен дополнительный признак, а именно, проектная декларация контролируемого лица содержит информацию о получении целевого кредита (займа) в размере не более 25 процентов от планируемой стоимости строительства (в случае если привлечение денежных средств участников долевого строительства на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется путем размещения таких средств на счетах эскроу).

В индикатор риска, указанный в п.5 Перечня в редакции действующего Положения (п.6 в ред. Проекта), внесены указания на дополнительные источники получения службой информации, не соответствующей информации и документам, размещенным контролируемым лицом в единой информационной системе жилищного строительства. К таковым отнесены контролируемые лица, средства массовой информации, размещающие информацию на своих медиаресурсах, а также служба, при осуществлении регионального государственного строительного надзора.

Наименование приложения № 2 к Положению предлагается изложить в новой редакции, соответствующей требованиям по юридико-техническому оформлению проектов правовых актов Правительства Красноярского края.

Приложение № 4 к Положению содержит новую редакцию индикативных показателей регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Часть показателей предлагается исключить из Приложения № 4 (доля инспекторов, прошедших в течение последних 3 лет программы переобучения или повышения квалификации от общего числа государственных инспекторов, уполномоченных на осуществление регионального контроля; количество штатных единиц; количество штатных единиц, в должностные обязанности которых входит выполнение государственной функции по осуществлению регионального контроля на территории Красноярского края; и ряд других) в связи с их неактуальностью.

Редакция ряда показателей приведена в соответствие с терминологическими требованиями действующего законодательства о государственном контроле (надзоре). Кроме того, в Приложение № 4 к Положению внесены изменения, связанные с необходимостью соблюдения требований к юридико-техническому оформлению проектов правовых актов Правительства Красноярского края.

Дополнительные расходы в связи с принятием Проекта не потребуются.

Заместитель руководителя службы Э.В. Шаповалов