



# ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 13 декабря 2021 г. № 262

г. Майкоп

О некоторых вопросах осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

В соответствии с Федеральными законами «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Кабинет Министров Республики Адыгея

п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить Положение о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости согласно приложению.

2. Внести в подпункт 5 раздела III Положения о Министерстве строительства, транспорта, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Республики Адыгея, утвержденного постановлением Кабинета Министров Республики Адыгея от 21 августа 2009 года № 179 «Вопросы Министерства строительства, транспорта, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Республики Адыгея» (Собрание законодательства Республики Адыгея, 2009, № 8, 12; 2010, № 4, 6, 7, 11; 2011, № 4, 7, 8, 12; 2012, № 3, 5; 2013, № 3, 8, 10; 2015, № 8; 2016, № 9, 11, 12; 2017, № 1, 7, 12; 2018, № 10, 12; 2019, № 2, 11; 2020, № 4, 5, 10; 2021, № 3), изменение, изложив абзац «в» в следующей редакции:

«в) на осуществление регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;».

3. Признать утратившим силу пункт 1 постановления Кабинета Министров Республики Адыгея от 7 мая 2015 года № 91 «Об

уполномоченном исполнительном органе государственной власти Республики Адыгея на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» (Собрание законодательства Республики Адыгея, 2015, № 5).

4. Настоящее постановление вступает в силу с 1 января 2022 года, за исключением раздела V, вступающего в силу с 1 марта 2022 года.

Премьер-министр  
Республики Адыгея



Г. Митрофанов

Приложение  
к постановлению Кабинета  
Министров Республики Адыгея  
от 13 декабря 2021 года № 262

Положение о региональном государственном контроле (надзоре) в области  
долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов  
недвижимости

I. Общие положения

1. Настоящее Положение устанавливает порядок организации и осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Адыгея (далее – региональный контроль (надзор)).

2. Предметом регионального контроля (надзора) является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – контролируемые лица), обязательных требований, установленных 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» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1; 2006, № 30, 43; 2008, № 30; 2009, № 29; 2010, № 25; 2011, № 49; 2012, № 29, 53; 2013, № 30, 52; 2014, № 26, 30; 2015, № 29; 2016, № 18, 27; 2017, № 27, 31; 2018, № 1, 28, 31, 53; 2019, № 26; 2020, № 29; 2021, № 1, 18, 24, 27) (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (далее – обязательные требования).

3. Уполномоченным исполнительным органом государственной власти Республики Адыгея по осуществлению регионального контроля (надзора) является Министерство строительства, транспорта, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Республики Адыгея (далее – контрольный орган).

4. Должностными лицами контрольного органа, уполномоченными на принятие решения о проведении контрольных (надзорных) мероприятий, являются Министр строительства, транспорта, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Республики Адыгея, первый заместитель Министра строительства, транспорта, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Республики Адыгея (далее – уполномоченное должностное лицо).

5. Должностными лицами, уполномоченными на осуществление регионального контроля (надзора), в том числе на проведение профилактических мероприятий и контрольных (надзорных) мероприятий (далее – инспекторы), являются:

- 1) начальник отдела жилищного строительства;
- 2) ведущий специалист-эксперт отдела жилищного строительства.

6. Инспекторы при проведении контрольного (надзорного) мероприятия в пределах своих полномочий и в объеме проводимых контрольных (надзорных) действий пользуются правами, установленными частью 2 статьи 29 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2020, № 31; 2021, № 24) (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ), а также частью 6 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ.

7. К отношениям, связанным с осуществлением регионального контроля (надзора), организацией и проведением профилактических мероприятий и контрольных (надзорных) мероприятий в отношении объектов государственного контроля (надзора) (далее – объект контроля) применяются положения Федерального закона № 248-ФЗ.

8. Объектами контроля являются деятельность, действия (бездействие) контролируемых лиц, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, в том числе предъявляемые к контролируемым лицам, осуществляющим деятельность, действия (бездействие).

9. Учет объектов контроля осуществляется посредством сбора, обработки, анализа и учета сведений об объектах контроля, информации, представляемой в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, информации, получаемой в рамках межведомственного взаимодействия, а также общедоступной информации.

10. Контрольный орган осуществляет фиксацию сведений об объектах контроля путем ведения перечня сведений об объекте контроля, а также посредством государственной информационной системы «Типовое облачное решение по автоматизации контрольной (надзорной) деятельности». Внесение сведений об объектах контроля осуществляется в течение 2 рабочих дней со дня их поступления.

11. Формирование и ведение учетных документов осуществляется по каждому объекту контроля (надзора) отдельно.

12. Индикаторы риска нарушения обязательных требований, на основании которых контрольный орган осуществляет оценку риска причинения вреда (ущерба) при принятии решения о проведении внепланового контрольного (надзорного) мероприятия, приведены в приложении № 1 к Положению.

## II. Профилактика рисков причинения вреда (ущерба)

## охраняемым законом ценностям

1. При осуществлении регионального контроля (надзора) контрольный орган проводит следующие профилактические мероприятия:

- 1) информирование;
- 2) обобщение правоприменительной практики;
- 3) объявление предостережения;
- 4) консультирование;
- 5) профилактический визит.

2. Информирование осуществляется посредством размещения сведений, предусмотренных частью 3 статьи 46 Федерального закона № 248-ФЗ, на Интернет-странице контрольного органа официального Интернет-сайта исполнительных органов государственной власти Республики Адыгея в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://www.adygheya.ru>) (далее – официальный сайт), в республиканских средствах массовой информации, через личные кабинеты контролируемых лиц в государственных информационных системах (при их наличии) и в иных формах.

3. Инспекторы поддерживают сведения, размещаемые в соответствии с пунктом 2 настоящего раздела, в актуальном состоянии и обновляют в срок не позднее 5 рабочих дней с момента их изменения.

4. По итогам обобщения правоприменительной практики контрольный орган ежегодно до 1 марта года, следующего за отчетным, готовит доклад, содержащий результаты обобщения правоприменительной практики контрольного органа (далее – доклад о правоприменительной практике).

6. Доклад о правоприменительной практике утверждается приказом руководителя контрольного органа и размещается на официальном сайте в срок до 1 апреля года, следующего за отчетным годом.

7. В случае наличия у контрольного органа сведений о готовящихся нарушениях обязательных требований или признаках нарушений обязательных требований и (или) в случае отсутствия подтвержденных данных о том, что нарушение обязательных требований причинило вред (ущерб) охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, контрольный орган объявляет контролируемому лицу предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований (далее – предостережение) и предлагает принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований.

8. Предостережение объявляется и направляется контролируемому лицу в порядке, предусмотренном статьей 49 Федерального закона № 248-ФЗ.

9. Контролируемое лицо после получения предостережения вправе подать в контрольный орган возражение в отношении предостережения в срок не позднее 30 дней со дня его получения.

10. Возражение направляется в контрольный орган на бумажном носителе посредством почтовой связи либо в виде электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени контролируемого лица, на указанный в предостережении адрес электронной почты контрольного органа.

11. Контрольный орган в течение 30 дней со дня получения возражения:

1) рассматривает возражение;

2) принимает решение:

а) об удовлетворении возражения в форме отмены объявленного предостережения;

б) об отказе в удовлетворении возражения с указанием основания отказа.

12. Основаниями для отказа в удовлетворении возражения являются:

1) подача возражения по истечении срока подачи возражения, указанного в пункте 9 настоящего раздела;

2) доводы, изложенные контролируемым лицом в возражении, не обоснованы.

13. Контрольный орган в срок не позднее дня, следующего за днем принятия решения, указанного в подпункте 2 пункта 11 настоящего раздела, направляет лицу, подавшему возражение, мотивированный ответ о результатах рассмотрения возражения посредством почтовой связи либо на адрес электронной почты, указанный в возражении (в случае если контролируемое лицо указало в возражении адрес электронной почты, на который необходимо направить ответ на возражение).

14. Консультирование осуществляется должностными лицами контрольного органа по телефону, посредством видео-конференц-связи, на личном приеме.

15. Время консультирования по телефону, посредством видео-конференц-связи, на личном приеме одного контролируемого лица или его представителя не может превышать 15 минут.

16. Консультирование осуществляется по следующим вопросам:

1) по разъяснению положений нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках регионального контроля (надзора);

2) по разъяснению положений нормативных правовых актов, регламентирующих порядок осуществления регионального контроля (надзора);

3) по порядку обжалования действий или бездействия должностных лиц.

17. В случае поступления 10 и более однотипных обращений от контролируемых лиц и их представителей консультирование осуществляется посредством размещения на официальном сайте письменного разъяснения,

подписанного руководителем контрольного органа или уполномоченным им должностным лицом.

18. По итогам консультирования информация в письменной форме контролируемым лицам и их представителям не представляется, за исключением случаев, установленных в пункте 19 настоящего раздела.

19. Письменное консультирование осуществляется в следующих случаях:

1) контролируемым лицом или его представителем представлен письменный запрос о представлении письменного ответа по вопросу консультирования;

2) за время консультирования, установленное пунктом 13 настоящего раздела, представить ответ на поставленный вопрос не представляется возможным. Письменный ответ направляется контролируемому лицу в сроки, установленные Федеральным законом от 2 мая 2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 19; 2010, № 27, 31; 2013, № 19, 27; 2014, № 48; 2015, № 45; 2017, № 49; 2018, № 53).

20. Обязательные профилактические визиты проводятся в отношении контролируемых лиц, приступающих к осуществлению деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов, не позднее чем в течение одного года с момента начала такой деятельности.

21. В ходе обязательного профилактического визита должностными лицами контрольного органа может осуществляться консультирование контролируемого лица в порядке, установленном пунктами 14-19 настоящего раздела, а также статьей 50 Федерального закона № 248-ФЗ.

21. Должностное лицо контрольного органа уведомляет контролируемое лицо о проведении обязательного профилактического визита не позднее чем за 5 рабочих дней до даты его проведения в письменной форме посредством почтовой связи либо в форме электронного документа в соответствии с частью 4 статьи 21 Федерального закона № 248-ФЗ.

22. Контролируемое лицо вправе отказаться от проведения обязательного профилактического визита, уведомив об этом должностное лицо контрольного органа не позднее чем за 3 рабочих дня до дня его проведения.

23. Обязательный профилактический визит проводится в течение 1 рабочего дня. По ходатайству должностного лица контрольного органа руководитель контрольного органа может продлить срок проведения профилактического визита не более чем на 3 рабочих дня.

### III. Осуществление государственного контроля (надзора)

1. Региональный контроль (надзор) осуществляется посредством про-

ведения внепланового контрольного (надзорного) мероприятия – документальной проверки.

2. В ходе документальной проверки могут совершаться следующие контрольные (надзорные) действия:

- 1) получение письменных объяснений;
- 2) истребование документов.

3. Срок проведения документальной проверки составляет 10 рабочих дней.

4. Для проведения документальной проверки принимается решение контрольного органа, подписанное уполномоченным должностным лицом контрольного органа в соответствии со статьей 64 Федерального закона № 248-ФЗ.

5. Документарная проверка проводится инспекторами в соответствии с требованиями статьи 72 Федерального закона № 248-ФЗ.

6. Наблюдение за соблюдением контролируруемыми лицами обязательных требований проводятся инспекторами в соответствии с требованиями статьи 74 Федерального закона № 248-ФЗ.

#### IV. Обжалование решений контрольных (надзорных) органов, действий (бездействия) их должностных лиц

1. Жалоба контролируемого лица на решение контрольного органа, действия (бездействие) его должностных лиц рассматривается уполномоченным должностным лицом.

2. Уполномоченное должностное лицо принимает решение об отказе в рассмотрении жалобы в течение 5 рабочих дней со дня получения жалобы, если:

1) жалоба подана по истечении сроков подачи жалобы, установленных частями 5 и 6 статьи 40 Федерального закона, и не содержит ходатайства о восстановлении пропущенного срока на подачу жалобы;

2) в удовлетворении ходатайства о восстановлении пропущенного срока на подачу жалобы отказано;

3) до принятия решения по жалобе от контролируемого лица, ее подавшего, поступило заявление об отзыве жалобы;

4) имеется решение суда по вопросам, поставленным в жалобе;

5) ранее уполномоченному должностному лицу была подана другая жалоба от того же контролируемого лица по тем же основаниям;

6) жалоба содержит нецензурные либо оскорбительные выражения, угрозы жизни, здоровью и имуществу должностных лиц контрольного органа, а также членов их семей;



7) ранее получен отказ в рассмотрении жалобы по тому же предмету, исключающий возможность повторного обращения данного контролируемого лица с жалобой, и не приводятся новые доводы или обстоятельства;

8) жалоба подана в ненадлежащий уполномоченный орган;

9) законодательством Российской Федерации предусмотрен только судебный порядок обжалования решений контрольного органа.

3. Уполномоченное должностное лицо в течение 20 рабочих дней со дня регистрации жалобы:

1) рассматривает жалобу;

2) принимает одно из следующих решений:

а) оставляет жалобу без удовлетворения;

б) отменяет решение контрольного органа полностью или частично;

в) отменяет решение контрольного органа полностью и принимает новое решение;

г) признает действия (бездействие) должностных лиц контрольного органа незаконными и выносит решение по существу, в том числе об осуществлении при необходимости определенных действий.

4. Уполномоченное должностное лицо при рассмотрении жалобы использует подсистему досудебного обжалования контрольной (надзорной) деятельности.

5. При рассмотрении жалобы уполномоченное должностное лицо вправе запросить у контролируемого лица, подавшего жалобу, дополнительную информацию и документы, относящиеся к предмету жалобы. Контролируемое лицо вправе представить указанные информацию и документы в течение 5 рабочих дней с момента направления запроса. Течение срока рассмотрения жалобы приостанавливается с момента направления запроса о представлении дополнительных информации и документов, относящихся к предмету жалобы, до момента получения их уполномоченным должностным лицом, но не более чем на 5 рабочих дней с момента направления запроса. Неполучение от контролируемого лица дополнительных информации и документов, относящихся к предмету жалобы, не является основанием для отказа в рассмотрении жалобы.

6. Не допускается запрашивать у контролируемого лица, подавшего жалобу, информацию и документы, которые находятся в распоряжении государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных им организаций.

7. Решение уполномоченного должностного лица, содержащее обоснование принятого решения, срок и порядок его исполнения, размещается в личном кабинете контролируемого лица в федеральной государственной информационной системе «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» и (или) в государственной информационной системе «Ре-

гиональный портал государственных и муниципальных услуг (функций) Республики Адыгея» в срок не позднее 1 рабочего дня со дня его принятия.

#### V. Оценка результативности и эффективности деятельности контрольного органа

1. Оценка результативности и эффективности деятельности контрольного органа осуществляется на основе системы показателей результативности и эффективности регионального контроля (надзора) по итогам каждого календарного года.

2. Контрольный орган ежегодно осуществляет подготовку доклада о региональном контроле (надзоре) с указанием сведений о достижении ключевых показателей и сведений об индикативных показателях регионального контроля (надзора), в том числе о влиянии профилактических мероприятий и контрольных (надзорных) мероприятий на достижение ключевых показателей.

3. Ключевой показатель и его целевые значения приведены в приложении № 2 к Положению.

4. Индикативные показатели и их целевые значения приведены в приложении № 3 к Положению.

Приложение № 1  
к Положению о региональном  
государственном контроле (надзоре)  
в области долевого строительства  
многоквартирных домов и (или)  
иных объектов недвижимости

Индикаторы риска нарушения обязательных требований  
при осуществлении регионального государственного контроля (надзора)  
в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных  
объектов недвижимости

К индикаторам риска нарушения обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости относятся:

- 1) непредставление уведомления от контролируемого лица о принятии мер по обеспечению соблюдения обязательных требований, указанных в предостережении о недопустимости нарушения обязательных требований и предписании об устранении выявленных нарушений;
- 2) наличие сведений о непринятии контролируемым лицом мер по обеспечению соблюдения обязательных требований, указанных в предостережении о недопустимости нарушения обязательных требований и предписании об устранении выявленных нарушений.

Приложение № 2  
к Положению о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

Ключевой показатель регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

| Наименование ключевого показателя  | Целевые (прогнозные) значения ключевых показателей |          |          |          |          |          |          |          |
|--|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|  | 2018 год<br>(базовое значение)                     | 2019 год | 2020 год | 2021 год | 2022 год | 2023 год | 2024 год | 2025 год |
| Соотношение количества договоров участия в долевом строительстве, заключенных гражданами в отношении жилых помещений в многоквартирных домах, признанных проблемными объектами, и общего количества заключенных гражданами договоров участия в долевом строительстве в отношении жилых помещений в многоквартирных домах | 1  | 1        | 3        | 3        | 3        | 0        | 0        | 0        |

Приложение № 3  
к Положению о региональном  
государственном контроле (надзоре)  
в области долевого строительства  
многоквартирных домов и (или)  
иных объектов недвижимости

Индикативные показатели для регионального государственного контроля  
(надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов  
и (или) иных объектов недвижимости

1. Количество внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных за отчетный период.
2. Количество внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных на основании выявления соответствия объекта контроля параметрам, утвержденным индикаторами риска нарушения обязательных требований, или отклонения объекта контроля от таких параметров, за отчетный период.
3. Общее количество контрольных (надзорных) мероприятий со взаимодействием, проведенных за отчетный период.
4. Количество контрольных (надзорных) мероприятий со взаимодействием по каждому виду контрольного (надзорного) мероприятия, проведенных за отчетный период.
5. Количество контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных с использованием средств дистанционного взаимодействия, за отчетный период.
6. Количество обязательных профилактических визитов, проведенных за отчетный период.
7. Количество предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований, объявленных за отчетный период.
8. Количество контрольных (надзорных) мероприятий, по результатам которых выявлены нарушения обязательных требований, за отчетный период.
9. Количество контрольных (надзорных) мероприятий, по итогам которых возбуждены дела об административных правонарушениях, за отчетный период.
10. Сумма административных штрафов, наложенных по результатам контрольных (надзорных) мероприятий, за отчетный период.
11. Количество направленных в органы прокуратуры заявлений о согласовании проведения контрольных (надзорных) мероприятий за отчетный период.

12. Количество направленных в органы прокуратуры заявлений о согласовании проведения контрольных (надзорных) мероприятий, по которым органами прокуратуры отказано в согласовании, за отчетный период.

13. Общее количество учтенных объектов контроля на конец отчетного периода.

14. Количество учтенных объектов контроля, отнесенных к категориям риска, по каждой из категорий риска, на конец отчетного периода.

15. Количество учтенных контролируемых лиц на конец отчетного периода.

16. Количество учтенных контролируемых лиц, в отношении которых проведены контрольные (надзорные) мероприятия, за отчетный период.

17. Общее количество жалоб, поданных контролирующими лицами в досудебном порядке, за отчетный период.

18. Количество жалоб, в отношении которых контрольным (надзорным) органом был нарушен срок рассмотрения, за отчетный период.

19. Количество жалоб, поданных контролирующими лицами в досудебном порядке, по итогам рассмотрения которых принято решение о полной либо частичной отмене решения контрольного (надзорного) органа либо о признании действий (бездействия) должностных лиц контрольных (надзорных) органов недействительными, за отчетный период.

20. Количество исковых заявлений об оспаривании решений, действий (бездействия) должностных лиц контрольных (надзорных) органов, направленных контролирующими лицами в судебном порядке, за отчетный период.

21. Количество исковых заявлений об оспаривании решений, действий (бездействия) должностных лиц контрольных (надзорных) органов, направленных контролирующими лицами в судебном порядке, по которым принято решение об удовлетворении заявленных требований, за отчетный период.

22. Количество контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных с грубым нарушением требований к организации и осуществлению государственного контроля (надзора) и результаты которых были признаны недействительными и (или) отменены, за отчетный период.