



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ПРАВИТЕЛЬСТВО КАРАЧАЕВО-ЧЕРКЕССКОЙ РЕСПУБЛИКИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

02.09.2026

г. Черкесск

№ 198

Об утверждении Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Карачаево-Черкесской Республики

В соответствии с пунктом 3 статьи 2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», частью 5 статьи 23.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», подпунктом 3 пункта 2 статьи 3 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» Правительство Карачаево-Черкесской Республики
ПО 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 на территории Карачаево-Черкесской Республики согласно приложению.

2. Признать утратившими силу постановления Правительства Карачаево-Черкесской Республики:

от 30.09.2021 № 16 «Об утверждении Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Карачаево-Черкесской Республики»;

от 14.12.2021 № 92 «О внесении изменений в постановление Правительства Карачаево-Черкесской Республики от 30.09.2021 № 16 «Об утверждении Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Карачаево-Черкесской Республики»;

от 01.08.2024 № 163 «О внесении изменения в постановление Правительства Карачаево-Черкесской Республики от 30.09.2021 № 16 «Об утверждении Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в

области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Карачаево-Черкесской Республики»;

пункт 1 постановления Правительства Карачаево-Черкесской Республики от 10.06.2025 № 121 «О внесении изменений в некоторые нормативные правовые акты Правительства Карачаево-Черкесской Республики».

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Карачаево-Черкесской Республики, курирующего вопросы строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Правительства
Карачаево-Черкесской Республики



М.О. Аргунов

ПОЛОЖЕНИЕ

о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Карачаево-Черкесской Республики

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение устанавливает порядок организации и осуществления на территории Карачаево-Черкесской Республики регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в отношении лиц, осуществляющих привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - государственный контроль, подконтрольные лица).

1.2. Предметом государственного контроля (надзора) является деятельность по проверке соблюдения подконтрольными лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на территории Карачаево-Черкесской Республики многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязательных требований, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (далее - обязательные требования).

1.3. К отношениям, связанным с осуществлением государственного контроля (надзора), организацией и проведением профилактических мероприятий и контрольных (надзорных) мероприятий в отношении объектов контроля применяются положения Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 248-ФЗ), Федерального закона № 214-ФЗ.

1.4. Исполнительным органом Карачаево-Черкесской Республики, уполномоченным на осуществление регионального государственного контроля (надзора), является Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Карачаево-Черкесской Республики (далее - уполномоченный орган, Министерство).

1.5. Должностными лицами, уполномоченными на осуществление регионального государственного контроля (надзора), являются (далее - должностные лица):

начальник Инспекции государственного строительного надзора, контроля и надзора в области долевого строительства Карачаево-Черкесской Республики Министерства (далее - начальник Инспекции);

заместитель начальника Инспекции государственного строительного надзора, контроля и надзора в области долевого строительства Карачаево-Черкесской Республики Министерства (далее - заместитель начальника Инспекции);

консультант Инспекции государственного строительного надзора, контроля и надзора в области долевого строительства Карачаево-Черкесской Республики Министерства (далее - консультант Инспекции).

1.6. Должностными лицами, уполномоченными на принятие решений о проведении контрольных (надзорных) мероприятий, являются (далее - уполномоченные должностные лица):

начальник Инспекции;

заместитель начальника Инспекции.

1.7. Перечень сведений и (или) документов, которые необходимы для осуществления государственного контроля (надзора), указан в приложении 1 к настоящему Положению.

2. Объекты контроля

2.1. Объектом государственного контроля является (далее - объект контроля):

деятельность, действия (бездействие) граждан и организаций, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, в том числе предъявляемые к гражданам и организациям, осуществляющим деятельность, действия (бездействие).

2.2. Учет объектов государственного контроля (надзора) осуществляется посредством:

2.2.1. Ведения реестра контролируемых лиц, в отношении которых осуществляются контрольные (надзорные) мероприятия.

2.2.2. При поступлении обращений (заявлений) граждан и организаций, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации.

2.2.3. Единой информационной системой жилищного строительства.

2.2.4. Иных государственных и региональных информационных систем путем межведомственного информационного взаимодействия.

2.3. Органом государственного контроля осуществляется фиксация сведений об объектах контроля путем их внесения в реестр.

Учетный документ может быть создан как на бумажном, так и на электронном носителе и представляет собой перечень сведений об объекте контроля.

3. Управление рисками причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении государственного контроля (надзора)

3.1. Проведение уполномоченным органом контрольных (надзорных) мероприятий осуществляется на основе управления рисками причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

3.1.1. С учетом тяжести причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям и вероятности наступления негативных событий, которые могут повлечь причинение вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, а также с учетом добросовестности контролируемых лиц объекты контроля подлежат отнесению к категориям риска.

3.1.2. Отнесение объектов контроля к определенной категории риска осуществляется на основании сопоставления их характеристик с критериями отнесения объектов контроля к категориям риска согласно приложению 2 к настоящему Положению.

3.2. При принятии решения о проведении и выборе вида внепланового контрольного (надзорного) мероприятия при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства уполномоченный орган использует следующие индикаторы риска нарушения обязательных требований:

3.2.1. Получение информации, содержащей в обращениях (заявлениях) граждан и организаций, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации, указывающей на то, что юридическим лицом размещена недостоверная информация в единой информационной системе жилищного строительства, предоставление которой является обязательной в соответствии с нормативными правовыми актами.

3.2.2. 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.

3.2.3. Получение уполномоченным органом информации о продлении контролируемым лицом срока действия разрешения на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на шесть месяцев и более с первоначально установленного срока действия разрешения на строительство.

3.2.4. Перенос застройщиком срока исполнения обязательств перед участниками долевого строительства, установленного договорами участия в долевом строительстве, на шесть и более месяцев.

3.2.5. Контролируемое лицо проходит процедуру банкротства либо признано банкротом.

4. Профилактика рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям

4.1. Профилактика рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям направлена на достижение следующих основных целей:

4.1.1. Стимулирование добросовестного соблюдения обязательных требований всеми контролируруемыми лицами.

4.1.2. Устранение условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

4.1.3. Создание условий для доведения обязательных требований до контролируемых лиц, повышение информированности о способах их соблюдения.

4.2. Профилактические мероприятия осуществляются в соответствии с ежегодно утверждаемой программой профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемых законом ценностям в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 25.06.2021 № 990. Утвержденная программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемых законом ценностям размещается на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (далее - сеть Интернет).

4.3. Уполномоченный орган при проведении профилактических мероприятий осуществляет взаимодействие с застройщиками только в случаях, установленных Федеральным законом № 248-ФЗ.

4.4. Уполномоченный орган проводит следующие профилактические мероприятия:

- информирование;
- обобщение правоприменительной практики;
- объявление предостережения;
- консультирование;
- профилактический визит.

Уполномоченный орган может проводить профилактические мероприятия, не предусмотренные программой профилактики рисков.

4.4.1. Уполномоченный орган осуществляет информирование застройщиков и иных заинтересованных лиц по вопросам соблюдения обязательных требований посредством размещения соответствующих сведений на официальном сайте уполномоченного органа и в иных формах в соответствии со статьей 46 Федерального закона № 248-ФЗ.

4.4.2. Обобщение правоприменительной практики проводится для решения задач, определенных статьей 47 Федерального закона № 248-ФЗ.

Доклад по обобщению правоприменительной практики контролирующего органа готовится 1 раз в год, утверждается приказом Министра (руководителя контролирующего органа), и ежегодно в срок до 1 апреля размещается на официальном сайте уполномоченного органа в сети Интернет.

Уполномоченный орган в соответствии с частью 3 статьи 47 Феде-

рального закона № 248-ФЗ обеспечивает публичное обсуждение проекта доклада по обобщению правоприменительной практики.

4.4.3. Объявление предостережения осуществляется в соответствии со статьей 49 Федерального закона № 248-ФЗ.

При наличии у уполномоченного органа сведений о готовящихся нарушениях обязательных требований или признаках нарушений обязательных требований в области долевого строительства 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, уполномоченный орган объявляет контролируемому лицу предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований (далее - предостережение) и предлагает принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований.

Составление и оформление предостережения осуществляется не позднее 30 дней со дня получения уполномоченным органом сведений о готовящихся нарушениях или о признаках нарушений обязательных требований застройщиками.

Решение об объявлении предостережения принимается и подписывается начальником (заместителем начальника) Инспекции.

Предостережение направляется застройщику в порядке, установленном частями 4-5 статьи 21 Федерального закона № 248-ФЗ.

Возражения направляются застройщиком в виде электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного представлять интересы застройщика, в указанный в предостережении адрес электронной почты уполномоченного органа, в том числе посредством единого портала государственных и муниципальных услуг, либо иными указанными в предостережении способами.

Должностное лицо уполномоченного органа рассматривает обоснованность возражений и готовит по ним проект письменного ответа, который подписывается начальником Инспекции.

Указанный ответ направляется застройщику в течение 20 рабочих дней со дня получения возражений по адресу, сведения о котором представлены Уполномоченному органу застройщиком и внесены в информационные ресурсы, информационные системы при осуществлении государственного контроля или оказании государственных и муниципальных услуг, либо на адрес электронной почты, сведения о котором были представлены при государственной регистрации.

Уполномоченный орган осуществляет учет объявленных им предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований и использует соответствующие данные для проведения иных профилактических мероприятий и контрольных (надзорных) мероприятий.

4.4.4. Консультирование осуществляется должностными лицами уполномоченного органа, указанными в пункте 1.4 раздела 1 настоящего Положения в соответствии со статьей 50 Федерального закона № 248-ФЗ.

Консультирование проводится по вопросам, связанным с организацией и осуществлением государственного контроля, порядка обжалования решений уполномоченного органа, действий (бездействия) его должностных лиц, порядка подачи возражений на предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований.

Консультирование может осуществляться должностным лицом уполномоченного органа по телефону, посредством видео-конференц-связи, использования мобильного приложения «Инспектор», на личном приеме либо в ходе проведения профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия.

По итогам консультирования информация в письменной форме застройщикам и их представителям не предоставляется.

В случае поступления от застройщика запроса о предоставлении письменного ответа, ответ на такой запрос направляется в сроки, установленные Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

В ходе консультирования не может предоставляться информация, содержащая оценку конкретного контрольного (надзорного) мероприятия, решений и (или) действий должностных лиц уполномоченного органа, иных участников контрольного (надзорного) мероприятия, а также результаты проведенной в рамках контрольного (надзорного) мероприятия экспертизы.

Уполномоченный орган осуществляет учет консультирований.

Консультирование по однотипным обращениям застройщиков и их представителей осуществляется посредством размещения на официальном сайте уполномоченного органа в сети Интернет письменного разъяснения, подписанного начальником Инспекции.

4.4.5. Уполномоченный орган проводит профилактический визит в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица либо путем использования видео-конференц-связи или мобильного приложения «Инспектор».

Профилактический визит осуществляется в соответствии со статьей 52 Федерального закона № 248-ФЗ.

В ходе профилактического визита контролируемое лицо информируется об обязательных требованиях, предъявляемых к его деятельности либо к принадлежащим ему объектам контроля, их соответствии критериям риска, о рекомендуемых способах снижения категории риска, видах, содержании и об интенсивности мероприятий, проводимых в отношении объекта контроля исходя из его отнесения к соответствующей категории риска, а Инспектор осуществляет ознакомление с объектом контроля, сбор сведений, необходимых для отнесения объектов контроля к категориям риска, и проводит оценку уровня соблюдения контролируемым лицом обязательных требований.

Профилактический визит проводится по инициативе уполномоченного органа (обязательный профилактический визит) или по инициативе контролируемого лица.

4.4.5.1. Обязательный профилактический визит осуществляется в соответствии со статьей 52.1 Федерального закона № 248-ФЗ.

Обязательный профилактический визит проводится по поручению Президента Российской Федерации; Председателя Правительства Российской Федерации или заместителя Председателя Правительства Российской Федерации, согласованному с заместителем Председателя Правительства Российской Федерации - Руководителем Аппарата Правительства Российской Федерации, Главы Карачаево-Черкесской Республики и в иных случаях, установленных Правительством Российской Федерации.

Срок проведения обязательного профилактического визита не может превышать десять рабочих дней и может быть продлен на срок, необходимый для проведения экспертизы, испытаний.

Обязательный профилактический визит не предусматривает отказ контролируемого лица от его проведения. О проведении обязательного профилактического визита контролируемое лицо уведомляется не позднее чем за двадцать четыре часа до его начала в порядке, предусмотренном частью 5 статьи 21 Федерального закона № 248-ФЗ.

4.4.5.2. Профилактический визит по инициативе контролируемого лица осуществляется в соответствии со статьей 52.2 Федерального закона № 248-ФЗ.

Профилактический визит проводится должностным лицом уполномоченного органа в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица либо путем использования видео-конференц-связи или мобильного приложения «Инспектор».

Профилактический визит по инициативе контролируемого лица может быть проведен по его заявлению в случае, если контролируемое лицо относится к субъектам малого предпринимательства, является социально ориентированной некоммерческой организацией либо государственным или муниципальным учреждением.

Уполномоченный орган вправе отказать в проведении профилактического визита по заявлению контролируемого лица в следующих случаях:

от контролируемого лица поступило уведомление об отзыве заявления о проведении профилактического визита;

в течение шести месяцев до даты подачи повторного заявления проведение профилактического визита было невозможно в связи с отсутствием контролируемого лица по месту осуществления деятельности либо в связи с иными действиями (бездействием) контролируемого лица, повлекшими невозможность проведения профилактического визита;

в течение года до даты подачи заявления уполномоченным органом проведен профилактический визит по ранее поданному заявлению;

заявление содержит нецензурные либо оскорбительные выражения, угрозы жизни, здоровью и имуществу должностных лиц уполномоченных органов либо членов их семей.

контролируемое лицо не соответствует критериям, предусмотренным частью 1 статьи 52.2 Федерального закона № 248-ФЗ.

В случае если при проведении профилактического визита установлено, что объекты контроля представляют явную непосредственную угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям или такой вред (ущерб) причинен, должностное лицо незамедлительно направляет информацию об этом начальнику Инспекции для принятия решения о проведении контрольных (надзорных) мероприятий.

5. Осуществление государственного контроля (надзора)

5.1. Государственный контроль за деятельностью застройщиков осуществляется без проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий.

Контрольными (надзорными) мероприятиями, проводимыми в рамках регионального государственного контроля (надзора), являются внеплановая документарная проверка (далее – документарная проверка), наблюдение за соблюдением обязательных требований (без взаимодействия с контролируемым лицом).

Плановые контрольные (надзорные) мероприятия при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в отношении контролируемых лиц не проводятся.

5.2. Государственный контроль осуществляется посредством проведения следующих контрольных (надзорных) мероприятий:

5.2.1. Документарная проверка.

5.2.2. Выездная проверка.

5.2.3. Без взаимодействия с застройщиками проводится наблюдение за соблюдением обязательных требований при размещении застройщиками информации в единой информационной системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС) информации, раскрытие которой предусмотрено Федеральным законом № 214-ФЗ и иными нормативными правовыми актами в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

5.3. Основания для проведения документарных и выездных проверок указаны в пунктах 1, 3, 4, 5 части 1 статьи 57 Федерального закона № 248-ФЗ.

5.4. Решение о проведении контрольного (надзорного) мероприятия принимается в порядке, установленном пунктом 1 статьи 60 Федерального закона № 248-ФЗ, и подписывается начальником Инспекции с учетом требований, установленных статьей 64 Федерального закона № 248-ФЗ.

Должностное лицо уполномоченного органа направляет начальнику Инспекции:

при отсутствии подтверждения достоверности сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям - мотивированное представление о направлении предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований;

при невозможности подтвердить личность гражданина, полномочия

представителя организации, обнаружении недостоверности сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям - мотивированное представление об отсутствии основания для проведения контрольного (надзорного) мероприятия.

5.5. Особенности рассмотрения уполномоченным органом обращений (заявлений) граждан и организаций, содержащих сведения о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, установлены статьей 59 Федерального закона № 248-ФЗ.

Застройщик уведомляется должностными лицами уполномоченного органа не позднее чем за 3 рабочих дня до начала документарной и выездной проверки, в порядке, установленном частями 4-5 статьи 21 Федерального закона № 248-ФЗ.

Для фиксации должностным лицом уполномоченного органа доказательств нарушений обязательных требований может использоваться фото-съемка, аудио- и видеозапись, иные способы фиксации доказательств.

5.6. Основанием для проведения проверки может быть:

5.6.1. Наличие у уполномоченного органа сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, с учетом положений статьи 60 Федерального закона № 248-ФЗ.

5.6.2. Поручение Президента Российской Федерации, поручение Правительства Российской Федерации о проведении контрольных (надзорных) мероприятий в отношении конкретных контролируемых лиц.

5.6.3. Требование прокурора о проведении контрольного (надзорного) мероприятия в рамках надзора за исполнением законов, соблюдением прав и свобод человека и гражданина по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям.

5.6.4. Истечение срока исполнения решения контролирующего органа об устранении выявленного нарушения обязательных требований в случаях, установленных частью 1 статьи 95 Федерального закона № 248-ФЗ.

5.6.5. Установление при проведении профилактических мероприятий факта представления объектами контроля (надзора) явной непосредственной угрозы причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям или такой вред (ущерб) причинен.

5.6.6. Выявление соответствия объекта контроля параметрам, утвержденным индикаторами риска нарушения обязательных требований, или отклонения объекта контроля от таких параметров.

5.6.7. Уклонение контролируемого лица от проведения обязательного профилактического визита.

Внеплановая документарная проверка проводится по месту нахождения уполномоченного органа и только по согласованию с органами прокуратуры, за исключением случая ее проведения в соответствии с пунктами 3, 4, 6, 8 части 1 статьи 57 Федерального закона № 248-ФЗ

5.7. Сведения о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям уполномоченный орган получает:

5.7.1. При поступлении обращений (заявлений) граждан и организаций, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации.

5.7.2. При проведении контрольных (надзорных) мероприятий, включая контрольные (надзорные) мероприятия без взаимодействия, специальных режимов государственного контроля (надзора), в том числе в отношении иных контролируемых лиц.

При рассмотрении сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, содержащихся в обращениях (заявлениях) граждан и организаций, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации, должностным лицом контролирующего органа проводится оценка их достоверности.

5.8. В целях проведения оценки достоверности поступивших сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям должностное лицо уполномоченного органа при необходимости:

5.8.1. Запрашивает дополнительные сведения и материалы (в том числе в устной форме) у гражданина или организации, направивших обращение (заявление), органов государственной власти, органов местного самоуправления, средств массовой информации.

5.8.2. Запрашивает у контролируемого лица пояснения в отношении указанных сведений, однако представление таких пояснений и иных документов не является обязательным.

5.8.3. Обеспечивает, в том числе по решению руководителя (заместителя руководителя) контролирующего органа, проведение контрольного (надзорного) мероприятия без взаимодействия.

5.9. В ходе документарной проверки рассматриваются документы контролируемых лиц, имеющиеся в распоряжении контролирующего органа, результаты предыдущих контрольных (надзорных) мероприятий, материалы рассмотрения дел об административных правонарушениях и иные документы о результатах, осуществленных в отношении этих контролируемых лиц контрольных (надзорных) мероприятий.

5.10. В ходе документарной проверки рассматриваются документы контролируемых лиц, имеющиеся в распоряжении уполномоченного органа, результаты предыдущих контрольных (надзорных) мероприятий, материалы рассмотрения дел об административных правонарушениях и иные документы о результатах, осуществленных в отношении этих контролируемых лиц государственного контроля (надзора).

В ходе документарной проверки совершаются следующие контрольные (надзорные) действия, если имеющихся в распоряжении у уполномоченного органа сведений и документов недостаточно:

получение письменных объяснений;

истребование документов.

В случае, если достоверность сведений, содержащихся в документах,

имеющихся в распоряжении уполномоченного органа, вызывает обоснованные сомнения либо эти сведения не позволяют оценить исполнение контролируемым лицом обязательных требований, уполномоченный орган направляет в адрес контролируемого лица требование представить иные необходимые для рассмотрения в ходе документарной проверки документы. В течение десяти рабочих дней со дня получения данного требования контролируемое лицо обязано направить в уполномоченный орган, указанные в требовании документы.

В случае, если в ходе документарной проверки выявлены ошибки и (или) противоречия в представленных контролируемым лицом документах либо выявлено несоответствие сведений, содержащихся в этих документах, сведениям, содержащимся в имеющихся у уполномоченного органа документах и (или) полученным при осуществлении регионального государственного контроля (надзора), информация об ошибках, о противоречиях и несоответствии сведений направляется контролируемому лицу с требованием представить в течение десяти рабочих дней необходимые пояснения.

Контролируемое лицо, представляющее в уполномоченный орган пояснения относительно выявленных ошибок и (или) противоречий в представленных документах либо относительно несоответствия сведений, содержащихся в этих документах, сведениям, содержащимся в имеющихся у уполномоченного органа документах и (или) полученным при осуществлении регионального государственного контроля (надзора), вправе дополнительно представить в уполномоченный орган документы, подтверждающие достоверность ранее представленных документов.

При проведении документарной проверки уполномоченный орган не вправе требовать у контролируемого лица сведения и документы, не относящиеся к предмету документарной проверки, а также сведения и документы, которые могут быть получены этим органом от иных органов.

5.11. Срок проведения документарной проверки не может превышать десять рабочих дней. На период с момента направления уполномоченным органом контролируемому лицу требования представить необходимые для рассмотрения в ходе документарной проверки документы до момента представления указанных в требовании документов в уполномоченный орган, а также период с момента направления контролируемому лицу информации уполномоченного органа о выявлении ошибок и (или) противоречий в представленных контролируемым лицом документах либо о несоответствии сведений, содержащихся в этих документах, сведениям, содержащимся в имеющихся у уполномоченного органа документах и (или) полученным при осуществлении государственного контроля (надзора) и требования представить необходимые письменные объяснения до момента представления указанных письменных объяснений в уполномоченный орган исчисление срока проведения документарной проверки приостанавливается.

5.12. Внеплановая выездная проверка проводится в случае, если не представляется возможным:

установить достоверность сведений, которые содержатся в находящихся в распоряжении Инспекции или в запрашиваемых им

документах и объяснениях контролируемого лица;

оценить соответствие деятельности, действий (бездействия) контролируемого лица и (или) принадлежащих ему и (или) используемых им объектов контроля обязательным требованиям без выезда на указанное в части 2 статьи 73 Федерального закона № 248-ФЗ место и совершения необходимых контрольных (надзорных) действий, предусмотренных в рамках иного вида контрольных (надзорных) мероприятий.

5.13. Внеплановая выездная проверка в случае наличия у Инспекции сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям либо выявлении соответствия объекта контроля параметрам, утвержденным индикаторами риска нарушения обязательных требований, или отклонения объекта контроля от таких параметров проводится только по согласованию с органами прокуратуры.

В ходе внеплановой выездной проверки могут совершаться следующие контрольные (надзорные) мероприятия:

- осмотр;
- опрос;
- получение письменных объяснений;
- истребование документов.

Осмотр, опрос, получение письменных объяснений, истребование документов производится в порядке, установленном статьями 76, 78-80 Федерального закона № 248-ФЗ.

5.14. О проведении внеплановой выездной проверки контролируемое лицо уведомляется путем направления копии решения о проведении внеплановой выездной проверки не позднее чем за 24 часа до ее начала в порядке, предусмотренном статьей 21 Федерального закона № 248-ФЗ.

5.15. Срок проведения выездной проверки не может превышать 10 (десять) рабочих дней. В отношении одного субъекта малого предпринимательства общий срок взаимодействия в ходе проведения выездной проверки не может превышать 50 (пятьдесят) часов для малого предприятия и 15 (пятнадцать) часов для микропредприятия.

5.16. Наблюдение за соблюдением обязательных требований при размещении застройщиками в ЕИСЖС информации, раскрытие которой предусмотрено Федеральным законом № 214-ФЗ и иными нормативными правовыми актами в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - Мониторинг безопасности) проводится должностными лицами уполномоченного органа на основании заданий на проведение Мониторинга безопасности. Задания на проведение Мониторинга безопасности, результаты его проведения оформляются должностными лицами уполномоченного органа.

5.17. Уполномоченный орган осуществляет Мониторинг безопасности используя данные, имеющиеся у уполномоченного органа, в том числе данные, которые поступают в Уполномоченный орган в ходе межведомственного информационного взаимодействия, предоставляются застройщиками в рамках исполнения обязательных требований, а также данных, со-

держатся в государственных и муниципальных информационных системах.

5.18. При Мониторинге безопасности за соблюдением обязательных требований на застройщиков не могут возлагаться обязанности, не установленные обязательными требованиями.

Выявленные в ходе Мониторинга безопасности сведения о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям направляются должностным лицом уполномоченного органа начальнику Инспекции для принятия решений в соответствии со статьей 60 Федерального закона № 248-ФЗ.

5.19. Если в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности) выявлены факты причинения вреда (ущерба) или возникновения угрозы причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, сведения о нарушениях обязательных требований, о готовящихся нарушениях обязательных требований или признаках нарушений обязательных требований, направляются должностным лицом уполномоченного органа начальнику Инспекции для принятия решений в соответствии со статьей 60 Федерального закона № 248-ФЗ.

Начальником Инспекции могут быть приняты следующие решения:

- решение о проведении внепланового контрольного (надзорного) мероприятия в соответствии со статьей 60 Федерального закона № 248-ФЗ;
- решение об объявлении предостережения;
- решение о выдаче предписания об устранении выявленных нарушений в порядке, предусмотренном пунктом 1 части 2 статьи 90 Федерального закона № 248-ФЗ.

6. Результаты контрольного (надзорного) мероприятия

6.1. Результатом контрольного (надзорного) мероприятия являются оценка соблюдения контролируемым лицом обязательных требований, создание условий для предупреждения нарушений обязательных требований и (или) прекращения их нарушения, восстановление нарушенного положения, направление уполномоченным органом или должностным лицом информации для рассмотрения вопроса о привлечении к ответственности, применение уполномоченным органом мер, предусмотренных пунктом 2 части 2 статьи 90 Федерального закона № 248-ФЗ.

6.2. По окончании проведения контрольного (надзорного) мероприятия, предусматривающего взаимодействие с контролируемым лицом, составляется акт контрольного (надзорного) мероприятия (далее - акт) по типовой форме, установленной Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 31.03.2021 № 151 «О типовых формах документов, используемых контрольным (надзорным) органом». В случае, если по результатам проведения такого мероприятия выявлено нарушение обязательных требований, в акте должно быть указано, какое именно обязательное требование нарушено, каким нормативным правовым актом и его структурной единицей оно установлено. В случае устранения выявленного

нарушения до окончания проведения контрольного (надзорного) мероприятия, предусматривающего взаимодействие с контролируемым лицом, в акте указывается факт его устранения. Документы, иные материалы, являющиеся доказательствами нарушения обязательных требований, должны быть приобщены к акту.

Оформление акта производится на месте проведения контрольного (надзорного) мероприятия в день окончания проведения такого мероприятия либо не позднее дня, следующего за днем окончания проведения такого мероприятия, если составление акта на месте проведения такого мероприятия невозможно по причинам, установленным Федеральным законом № 248-ФЗ, если иной порядок оформления акта не установлен Федеральным законом № 248-ФЗ или Правительством Российской Федерации.

В случае проведения контрольных (надзорных) мероприятий с использованием мобильного приложения «Инспектор» либо составления акта контрольного (надзорного) мероприятия без взаимодействия, а также в случае, если составление акта по результатам контрольного (надзорного) мероприятия на месте его проведения невозможно по причине совершения контрольных (надзорных) действий, предусмотренных пунктами 6-9 части 1 статьи 65 Федерального закона № 248-ФЗ, или в иных случаях, установленных Федеральным законом № 248-ФЗ, контрольный (надзорный) орган направляет акт контролируемому лицу в порядке, установленном статьей 21 Федерального закона № 248-ФЗ.

В случае невозможности составления акта на месте проведения контрольного (надзорного) мероприятия в день окончания проведения такого мероприятия в соответствии с частью 3 статьи 87 Федерального закона № 248-ФЗ контролируемое лицо не подписывает акт и считается получившим акт в случае его размещения в едином реестре контрольных (надзорных) мероприятий и получения уведомления об этом в порядке, предусмотренном пунктом 2 части 5 статьи 21 Федерального закона № 248-ФЗ.

6.3. В случае выявления при документарной или выездной проверке нарушений обязательных требований застройщиком уполномоченный орган после оформления акта выдает по типовой форме документа предписание об устранении выявленных нарушений и проведении мероприятий по их устранению с указанием разумных сроков их устранения и (или) о проведении мероприятий по предотвращению причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, а также других мероприятий, предусмотренных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также рассмотреть вопрос о выдаче рекомендаций по соблюдению обязательных требований, проведении иных мероприятий, направленных на профилактику рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

6.4. Предписание об устранении выявленных нарушений с указанием разумных сроков их исполнения выдается начальником Инспекции.

**7. Досудебный порядок обжалования решений и действий
(бездействия) уполномоченного органа, а также должностных лиц
уполномоченного органа**

7.1. Правом на обжалование решений уполномоченного органа, действий (бездействия) ее должностных лиц обладает контролируемое лицо, в отношении которого приняты решения или совершены действия (бездействие), указанные в части 4 статьи 40 Федерального закона № 248-ФЗ.

Досудебный порядок подачи жалобы осуществляется в соответствии со статьей 40 Федерального закона № 248-ФЗ.

7.2. Жалоба, содержащая сведения и документы, составляющие государственную или иную охраняемую законом тайну, подается контролируемым лицом в уполномоченный орган в письменном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной тайне и об иной охраняемой законом тайне.

7.3. Жалоба на решение уполномоченного органа, действия (бездействие) ее должностных лиц может быть подана в течение 30 календарных дней со дня, когда контролируемое лицо узнало или должно было узнать о нарушении своих прав.

7.4. Жалоба на предписание уполномоченного органа может быть подана в течение 10 рабочих дней с момента получения контролируемым лицом предписания.

7.5. Требования к форме и содержанию жалобы предусмотрены статьей 41 Федерального закона № 248-ФЗ.

7.6. Жалоба на решения должностных лиц уполномоченного органа, их действия (бездействие) рассматривается начальником Инспекции.

Жалоба на решения, действия (бездействие) начальника Инспекции рассматривается Министром.

Инспекция принимает решение об отказе в рассмотрении жалобы в течение пяти рабочих дней со дня получения жалобы в случаях, указанных статьей 42 Федерального закона № 248-ФЗ.

7.7. Порядок рассмотрения жалобы и виды решений, принимаемых по результатам рассмотрения жалобы, предусмотрен статьей 43 Федерального закона № 248-ФЗ.

П Е Р Е Ч Е Н Ь

сведений и (или) документов, которые необходимы для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Карачаево-Черкесской Республики

1. Учредительные документы юридического лица - застройщика, учредительные документы юридического лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика.
2. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица (свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя).
3. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе.
4. Копии документов, удостоверяющих личность лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, лица, являющегося членом коллегиального исполнительного органа застройщика, или лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа управляющей компании либо временного единоличного исполнительного органа застройщика (далее - руководитель застройщика), физического лица, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале участие более чем 5 процентов) корпоративным юридическим лицом - застройщиком, главного бухгалтера, содержащие фамилию, имя, отчество, паспортные данные, дату и место рождения, а также адрес регистрации и постоянного места жительства.
5. Документы (сведения) об избрании (назначении) руководителя застройщика, о назначении главного бухгалтера застройщика, об образовании временного единоличного исполнительного органа застройщика, а также о соответствии указанных лиц требованиям статьи 3.2 Федерального закона № 214-ФЗ.
6. Справка об отсутствии судимости у лиц, определенных пунктом 8 части 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ (в случае, если указанное лицо является нерезидентом).
7. Заявление о согласии на обработку персональных данных руководителя застройщика, физического лица, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале участие более чем 5 процентов) корпоративным юридическим лицом - застройщиком, главного бухгалтера.
8. Сведения о лицах, осуществляющих работы, поставки товаров и (или) предоставляющих услуги по проведению инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства, с указанием

полного наименования юридического лица или фамилии, имени, отчества (если имеется) индивидуального предпринимателя, адреса (места нахождения), а также о видах таких товаров, работ, услуг и информацию о наличии у этих лиц соответствующих допусков (лицензий) к осуществлению указанных видов работ, поставок товаров и предоставлению услуг, если законодательством Российской Федерации предусмотрено требование о наличии указанных допусков (лицензий).

9. Сведения об основном обществе застройщика, дочерних обществах такого основного общества, а также о сроках ввода в эксплуатацию многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство (создание) которых осуществляется основным и дочерними обществами с привлечением средств участников долевого строительства, указанных в проектной декларации, представленной для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного с первым участником долевого строительства таких объектов недвижимости.

10. Проектная декларация со всеми внесенными в нее изменениями, сведения и (или) документы о дате размещения проектной декларации в ЕИСЖС.

11. 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 застройщиком примерных графиков реализации проектов строительства, своих обязательств по договорам участия в долевом строительстве, сводной накопительной ведомости проекта строительства, а также промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, сведения и(или) документы о дате представления (направления) ежеквартальной отчетности в орган, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости (далее - Инспекция).

12. Сведения о членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, о членстве застройщика в иных некоммерческих организациях бухгалтерская отчетность (в случае, если застройщик ранее не предоставлял в контролирующий орган отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости, по состоянию на дату составления последней бухгалтерской (финансовой) отчетности, представленной в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору за соблюдением законодательства о налогах и сборах.

13. Аудиторское заключение за последний год осуществления предпринимательской деятельности.

14. Техничко-экономическое обоснование проекта строительства (расчет плановой стоимости строительства).

15. Документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.

16. Проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения.

17. Положительное заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом, заключение экспертизы сопровождения.

18. Разрешение на строительство многоквартирного дома и(или) иного объекта недвижимости.

19. Документы (сведения) о направлении участникам долевого строительства информации об изменении срока завершения строительства и предложений об изменении условий договоров участия в долевом строительстве в случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и(или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договорами срок.

20. Документы о государственной регистрации застройщиком права собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

21. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

22. Передаточные акты или иные документы о передаче объектов долевого строительства участникам долевого строительства либо документы, подтверждающие выполнение застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 4 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ (при наличии выданного разрешения на ввод объекта в эксплуатацию).

23. Учетная политика, утвержденная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

24. Документ, подтверждающий полномочия представителя застройщика.

25. Договоры участия в долевом строительстве, договоры уступки прав требования по данным договорам (далее - Договоры).

26. Реестр Договоров с указанием реквизитов Договора, ФИО/наименования юридического лица (участника строительства), наименования объекта долевого строительства (жилое/нежилое, м/место), площади объекта долевого строительства, даты государственной регистрации Договора, цены Договора, даты оплаты цены Договора, размера денежных средств, поступивших в счет оплаты цены Договора, информации о форме привлечения денежных средств (счет эскроу/расчетный счет), о форме расчетов, включая взаимозачеты.

27. Первичные учетные документы, подтверждающие оплату по Договорам.

28. Первичные учетные документы, подтверждающие возврат денежных средств по расторгнутым Договорам.

29. Справка о соответствии застройщика требованиям, установленным пунктами 1.3-1.7 части 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ.

30. Справка застройщика о размере собственных средств, расчет размера собственных средств застройщика.

31. Соглашения между застройщиками о распределении затрат на строительство объектов социальной инфраструктуры (при наличии).

32. Договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договоры о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, а также иные договоры или соглашения, заключенные застройщиком с органом государственной власти или органом местного самоуправления (при наличии).

33. Договоры о предоставлении кредитов и займов для реализации строительства объекта долевого строительства.

34. Выписки по операциям на счетах в кредитных организациях за проверяемый период, заверенные кредитной организацией.

35. Справка (сведения) о расходовании привлеченных денежных средств участников долевого строительства за весь период с начала строительства объекта и по дате получения распоряжения Инспекции (запроса) с указанием наименования контрагента, ИНН, реквизитов договора, предмета договора, цены договора, размера денежных средств, уплаченных в счет цены договора), а также остатка привлеченных денежных средств участников долевого строительства.

36. Справки об открытых (закрытых) счетах в кредитных организациях из налогового органа.

37. Регистры бухгалтерского учета по всем счетам учета:

расчетов, подтверждающих фактически понесенные застройщиком затраты на реализацию проекта строительства (выбытие денежных средств, иного имущества, взаиморасчеты);

затрат, на которых аккумулированы принятые к учету расходы (выполненные работы, оказанные услуги, приобретение материалов и пр.), связанные с реализацией проекта строительства;

поступлений денежных средств от участников строительства в счет уплаты цены Договора и возврата средств в связи с расторжением Договора, обязательств застройщика перед участником долевого строительства по заключенному Договору, обеспечивающих получение необходимой информации по каждому заключенному Договору.

38. Договоры, заключенные с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, физическими лицами на выполнение работ, связанных с реализацией проекта строительства, акты о приемке выполненных работ, справки о стоимости выполненных работ и затрат.

39. Данные аналитического и синтетического бухгалтерского учета, подтверждающие:

- размер собственных средств застройщика;
 - привлечение и погашение обязательств по кредитам, займам, ссудам;
 - выдачу и выпуск ценных бумаг;
 - использование имущества застройщика для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц, а также собственных обязательств перед третьими лицами;
 - принятие обязательств по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц;
 - предоставление займов и ссуд;
 - приобретение ценных бумаг;
 - создание коммерческих и некоммерческих организаций, участие в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций.
40. Договор банковского счета (банковских счетов), открытого (открытых) в уполномоченном банке, соответствующем требованиям постановления Правительства Российской Федерации от 18.06.2018 № 697.
41. Документы, подтверждающие исполнение застройщиком требований, установленных частью 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ, связанных с устранением недостатков, выявленных при передаче объекта долевого строительства.
42. План-график мероприятий, направленных на завершение строительства и получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

П Е Р Е Ч Е Н Ь

индикаторов риска нарушения обязательных требований
при осуществлении государственного контроля (надзора) в области
долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов
недвижимости на территории Карачаево-Черкесской Республики

№ п/п	Критерии отнесения к категории риска	Категория риска
1.	На дату принятия решения о присвоении категории риска юридическое лицо и (или) его должностные лица считаются подвергнутыми административному наказанию за совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях	Высокий риск
	Наличие на дату принятия решения о присвоении категории риска факта нарушения срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве более чем на шесть месяцев	
	Отставание от примерного плана-графика строительства более чем на шесть месяцев	
2.	Наличие на дату принятия решения о присвоении категории риска факта нарушения срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве менее чем на шесть месяцев	Средний риск
	Отставание от примерного плана-графика строительства менее чем на шесть месяцев	
3.	Отсутствие на дату принятия решения о присвоении категории риска нарушения срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве	Низкий риск

Отнесение объекта контроля к определенной категории риска осуществляется при наличии хотя бы одного из критериев отнесения объектов контроля к соответствующей категории риска.

