



Российская Федерация  
Республика Карелия

**ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 25 июня 2025 года № 228-П

г. Петрозаводск

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

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 3 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», частью 5 статьи 23<sup>5</sup> 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» Правительство Республики Карелия **п о с т а н о в л я е т**:

**1. Утвердить прилагаемые:**

Положение об осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Карелия;

перечень должностных лиц Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия, уполномоченных на осуществление регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Карелия;

критерии отнесения объектов регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Карелия к категориям риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям;

перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Карелия;

ключевой показатель осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Карелия, его целевое значение и индикативные показатели регионального государственного контроля (надзора).

2. Признать утратившим силу постановление Правительства Республики Карелия от 10 декабря 2021 года № 571-П «О региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Карелия» (Собрание законодательства Республики Карелия, 2021, № 12, ст. 3256).

Глава  
Республики Карелия



А.О. Парфенчиков

Утверждено  
постановлением Правительства  
Республики Карелия  
от 25 июня 2025 года № 228-П

Положение  
об осуществлении регионального государственного контроля  
(надзора) в области долевого строительства многоквартирных  
домов и (или) иных объектов недвижимости  
на территории Республики Карелия

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 Карелия (далее – региональный государственный контроль (надзор)).

2. Предметом регионального государственного контроля (надзора) в соответствии с частью 2 статьи 23<sup>5</sup> 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязательных требований, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации (далее – обязательные требования).

3. Региональный государственный контроль (надзор) осуществляется Министерством строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия (далее Министерство).

4. Перечень должностных лиц Министерства, уполномоченных на осуществление регионального государственного контроля (надзора) (далее – должностные лица Министерства), определяется Правительством Республики Карелия.

5. Должностные лица Министерства при проведении контрольных (надзорных) мероприятий 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» (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ).

6. Объектами регионального государственного контроля (надзора) являются деятельность, действия (бездействие) лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания)

многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – контролируемые лица), в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, в том числе предъявляемые к контролируемым лицам (далее – объекты контроля).

7. Учет объектов контроля осуществляется путем сбора, обработки, анализа и учета сведений об объектах контроля посредством использования информации, содержащейся в информационной системе.

Министерство осуществляет фиксацию сведений об объекте контроля путем ведения перечня сведений об объекте контроля.

8. Региональный государственный контроль (надзор) осуществляется Министерством на основе управления рисками причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

Министерство относит объекты контроля к одной из следующих категорий риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям:

- 1) высокий риск;
- 2) средний риск;
- 3) низкий риск.

9. Отнесение объектов контроля к одной из категорий риска осуществляется Министерством на основании сопоставления их характеристик с критериями отнесения объектов контроля к категориям риска, определенными Правительством Республики Карелия.

10. В случае если объект контроля не отнесен Министерством к определенной категории риска, он считается отнесенным к категории низкого риска.

11. При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) могут проводиться следующие профилактические мероприятия:

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

12. Информирование осуществляется посредством размещения и поддержания в актуальном состоянии сведений, предусмотренных частью 3 статьи 46 Федерального закона № 248-ФЗ, на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – сеть Интернет), в средствах массовой информации, через личные кабинеты контролируемых лиц с использованием федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» (далее – единый портал государственных и муниципальных услуг) и в иных формах.

13. Обобщение правоприменительной практики осуществляется Министерством в соответствии со статьей 47 Федерального закона № 248-ФЗ ежегодно путем сбора и анализа данных о проведенных контрольных (надзорных) мероприятиях и их результатов, а также поступивших в адрес Министерства обращений.

По итогам обобщения правоприменительной практики Министерство обеспечивает подготовку доклада, содержащего результаты обобщения правоприменительной практики Министерства (далее – доклад).

Доклад утверждается приказом Министерства и размещается на официальном сайте Министерства в сети Интернет до 15 марта года, следующего за отчетным годом.

14. В случае наличия у Министерства 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, Министерство объявляет контролируемому лицу предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований (далее – предостережение) и предлагает принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований.

15. Предостережение объявляется и направляется контролируемому лицу в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 248-ФЗ, и должно содержать указание на соответствующие обязательные требования, предусматривающий их нормативный правовой акт, информацию о том, какие конкретно действия (бездействие) контролируемого лица могут привести или приводят к нарушению обязательных требований, а также предложение о принятии мер по обеспечению соблюдения данных требований и не может содержать требование представления контролируемым лицом сведений и документов, сроки для устранения последствий, возникших в результате действий (бездействия) контролируемого лица, которые могут привести или приводят к нарушению обязательных требований.

16. Контролируемое лицо в течение 10 дней со дня получения предостережения вправе подать в Министерство возражение в отношении предостережения.

17. Возражение в отношении предостережения направляется на бумажном носителе почтовым отправлением либо в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени контролируемого лица, на указанный в предостережении адрес электронной почты Министерства либо иными указанными в предостережении способами.

18. Министерство в течение 30 дней со дня получения возражения рассматривает возражение и принимает решение:

об удовлетворении возражения в форме отмены объявленного предостережения;

об отказе в удовлетворении возражения.

19. Консультирование контролируемых лиц и их представителей осуществляется Министерством без взимания платы в соответствии со статьей 50 Федерального закона № 248-ФЗ.



20. Консультирование может осуществляться по телефону, посредством видео-конференц-связи, на личном приеме либо в ходе проведения профилактических мероприятий, контрольных (надзорных) мероприятий.

Время консультирования не должно превышать 15 минут.

Консультирование, в том числе письменное консультирование, осуществляется Министерством по следующим вопросам:

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

разъяснение положений нормативных правовых актов, регламентирующих порядок осуществления регионального государственного контроля (надзора);

порядок обжалования действий (бездействия) должностных лиц Министерства.

21. По итогам консультирования информация в письменной форме контролируемым лицам и их представителям не представляется.

22. В случае поступления от контролируемого лица запроса о предоставлении письменного ответа ответ на такой запрос направляется в сроки, установленные Федеральным законом от 2 мая 2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

23. Профилактический визит проводится должностными лицами Министерства в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица либо путем использования видео-конференц-связи. В ходе профилактического визита контролируемое лицо информируется об обязательных требованиях, предъявляемых к его деятельности либо к принадлежащим ему объектам контроля, их соответствии критериям риска, основаниях и о рекомендуемых способах снижения категории риска, а также о видах, содержании и об интенсивности контрольных (надзорных) мероприятий, проводимых в отношении объекта контроля исходя из его отнесения к соответствующей категории риска.

24. Обязательный профилактический визит осуществляется должностным лицом Министерства в соответствии со статьей 52<sup>1</sup> Федерального закона № 248-ФЗ. Срок проведения обязательного профилактического визита не может превышать 10 рабочих дней и может быть продлен на срок, необходимый для проведения экспертизы, испытаний.

25. Обязательный профилактический визит не предусматривает отказ контролируемого лица от его проведения.

26. Периодичность проведения обязательных профилактических визитов: для объектов контроля, отнесенных к категории высокого риска, – один обязательный профилактический визит в год;

для объектов контроля, отнесенных к категории среднего риска, – определяется Правительством Российской Федерации.

27. Профилактический визит по инициативе контролируемого лица осуществляется должностным лицом Министерства в соответствии со статьей 52<sup>2</sup> Федерального закона № 248-ФЗ.

28. При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся.

29. Организация проведения внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий осуществляется Министерством в соответствии с Федеральным законом № 248-ФЗ.

30. Должностным лицом Министерства, уполномоченным на принятие решения о проведении контрольных (надзорных) мероприятий в отношении объекта контроля (надзора), является Министр либо лицо, его замещающее.

31. Региональный государственный контроль (надзор) осуществляется посредством проведения следующих внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий:

- 1) документарная проверка;
- 2) наблюдение за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности).

32. Документарная проверка осуществляется Министерством в соответствии со статьей 72 Федерального закона № 248-ФЗ.

В ходе документарной проверки совершаются следующие контрольные (надзорные) действия:

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

Срок проведения документарной проверки не может превышать 10 рабочих дней.

33. Наблюдение за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности) осуществляется должностным лицом Министерства в соответствии со статьей 74 Федерального закона № 248-ФЗ.

34. При проведении контрольных (надзорных) мероприятий должностными лицами Министерства для фиксации доказательств нарушений обязательных требований могут использоваться фотосъемка, аудио- и видеозапись.

35. Решение об использовании фотосъемки, аудио- и видеозаписи при осуществлении контрольных (надзорных) мероприятий, совершении контрольных (надзорных) действий принимается должностным лицом Министерства самостоятельно.

36. В обязательном порядке должностным лицом Министерства для доказательства нарушений обязательных требований используются фотосъемка, аудио- и видеозапись в следующих случаях:

проведение контрольного (надзорного) мероприятия в отношении контролируемого лица, которым создавались (создаются) препятствия в проведении контрольного (надзорного) мероприятия, совершении контрольных (надзорных) действий;

в ходе контрольного (надзорного) мероприятия усматривается состав административного правонарушения, за совершение которого предусмотрено административное наказание в виде административного приостановления деятельности.

37. Для фиксации доказательств нарушений обязательных требований могут быть использованы любые имеющиеся в распоряжении технические средства фотосъемки, аудио- и видеозаписи. Информация о проведении фотосъемки, аудио- и видеозаписи и использованных для этих целей технических средствах отражается в акте контрольного (надзорного) мероприятия.

38. Проведение фотосъемки, аудио- и видеозаписи осуществляется с обязательным уведомлением контролируемого лица.

39. Фиксация нарушений обязательных требований при помощи фотосъемки производится не менее чем 2 снимками каждого из выявленных нарушений обязательных требований.

40. Аудио- и видеозапись осуществляется в ходе проведения контрольного (надзорного) мероприятия непрерывно с уведомлением в начале и конце записи о дате, месте, времени начала и окончания осуществления записи. В ходе записи подробно фиксируются и указываются место и характер выявленного нарушения обязательных требований.

41. Результаты проведения фотосъемки, аудио- и видеозаписи являются приложением к акту контрольного (надзорного) мероприятия.

42. Использование фотосъемки и видеозаписи для фиксации доказательств нарушений обязательных требований осуществляется с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите государственной тайны.

43. Результаты контрольного (надзорного) мероприятия оформляются в порядке, предусмотренном главой 16 Федерального закона № 248-ФЗ.

44. Жалоба подается контролируемым лицом в Министерство в электронном виде с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг и (или) регионального портала государственных и муниципальных услуг, за исключением случая, предусмотренного пунктом 45 настоящего Положения. При подаче жалобы физическим лицом или индивидуальным предпринимателем она должна быть подписана простой электронной подписью либо усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя. При подаче жалобы организацией она должна быть подписана усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица организации.

45. Жалоба, содержащая сведения и документы, составляющие государственную или иную охраняемую законом тайну, подается контролируемым лицом в Министерство без использования единого портала государственных и муниципальных услуг и (или) регионального портала государственных и муниципальных услуг на бумажном носителе с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной и иной охраняемой законом тайне.

46. Жалоба на решения Министерства, его структурных подразделений (отделов), действия (бездействие) их должностных лиц подается контролируемым лицом в порядке, установленном частью 1 статьи 40



Федерального закона № 248-ФЗ, и рассматривается Министром либо лицом, его замещающим.

47. Министр либо лицо, его замещающее, принимает решение об отказе в рассмотрении жалобы в течение 5 рабочих дней со дня получения жалобы, если:

жалоба подана по истечении сроков подачи жалобы, установленных частями 5 и 6 статьи 40 Федерального закона № 248-ФЗ, и не содержит ходатайства о восстановлении пропущенного срока на подачу жалобы;

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

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

имеется решение суда по вопросам, поставленным в жалобе;

ранее в Министерство была подана другая жалоба от того же контролируемого лица по тем же основаниям;

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

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;

жалоба подана в ненадлежащий уполномоченный орган;

законодательством Российской Федерации предусмотрен только судебный порядок обжалования решений Министерства.

48. Срок рассмотрения жалобы не должен превышать 15 рабочих дней со дня ее регистрации в информационной системе (подсистеме государственной информационной системы) досудебного обжалования.

Жалоба контролируемого лица на решение об отнесении объектов контроля к соответствующей категории риска рассматривается в срок не более 5 рабочих дней.

По итогам рассмотрения жалобы может быть принято одно из следующих решений:

- 1) оставление жалобы без удовлетворения;
- 2) отмена решения Министерства полностью или частично;
- 3) отмена решения Министерства полностью и принятие нового решения;
- 4) признание действий (бездействия) должностных лиц Министерства незаконными и вынесение решения по существу, в том числе об осуществлении при необходимости определенных действий.

49. При рассмотрении жалобы Министр либо лицо, его замещающее, 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 Министром либо лицом, его замещающим, 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.

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

---

Утвержден  
постановлением Правительства  
Республики Карелия  
от 25 июня 2025 года № 228-П

Перечень  
должностных лиц Министерства строительства,  
жилищно-коммунального хозяйства и энергетики  
Республики Карелия, уполномоченных на осуществление  
регионального государственного контроля (надзора) в области  
 долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных  
 объектов недвижимости на территории Республики Карелия

Министр  
Первый заместитель Министра  
Заместитель Министра – главный архитектор Республики Карелия  
Начальник управления строительства, градостроительной деятельности  
и архитектуры  
Начальник отдела строительства  
Главный специалист отдела строительства  
Ведущий специалист отдела строительства

---

Утверждены  
постановлением Правительства  
Республики Карелия  
от 25 июня 2025 года № 228-П

Критерии  
отнесения объектов регионального государственного  
контроля (надзора) в области долевого строительства  
многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости  
на территории Республики Карелия к категориям риска  
причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям

Категория риска	Критерии отнесения объектов контроля к категориям риска
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 6 месяцев
Средний риск	наличие на дату принятия решения о присвоении категории риска факта нарушения срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве на период от 3 до 6 месяцев
Низкий риск	наличие на дату принятия решения о присвоении категории риска факта нарушения срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве менее чем на 3 месяца

---



Утвержден  
постановлением Правительства  
Республики Карелия  
от 25 июня 2025 года № 228-П

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

1. Перенос (продление, увеличение) планируемого срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в проектной декларации лица, привлекающего денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – контролируемое лицо) (срока исполнения обязательств перед участниками долевого строительства, срока действия разрешения на строительство), на 6 и более месяцев от срока, указанного в такой проектной декларации на дату ее подачи в единую информационную систему жилищного строительства, определенную в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26 марта 2019 года № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства».

2. Отклонение контролируемого лица от примерного графика реализации проекта строительства на 6 и более месяцев, установленное по результатам анализа ежеквартальной отчетности 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 примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства.

3. Выявление в ходе анализа информации, размещенной контролируемым лицом в единой информационной системе жилищного строительства, следующих признаков:

размер кредиторской задолженности на последнюю отчетную дату превышает 30 процентов от планируемой стоимости строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

наличие убытка за последний отчетный квартал, указанного в отчете о финансовых результатах контролируемого лица.

---

Утверждены  
постановлением Правительства  
Республики Карелия  
от 25 июня 2025 года № 228-П

Ключевой показатель  
осуществления регионального государственного контроля  
(надзора) в области долевого строительства многоквартирных  
домов и (или) иных объектов недвижимости на территории  
Республики Карелия, его целевое значение и индикативные  
показатели регионального государственного контроля (надзора)

1. Ключевым показателем регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Карелия является доля введенных в эксплуатацию многоквартирных домов, построенных за счет средств граждан – участников долевого строительства, в срок, указанный в единой информационной системе жилищного строительства, определенной в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26 марта 2019 года № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства», в общем количестве введенных в эксплуатацию многоквартирных домов, построенных за счет средств граждан – участников долевого строительства.

Целевое значение ключевого показателя устанавливается равным 100%.

2. Индикативными показателями регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Карелия являются:

количество контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных Министерством строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия (далее – Министерство) в отчетном году, в ходе которых выявлены нарушения обязательных требований;

количество выданных Министерством в отчетном году предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований;

количество проведенных Министерством в отчетном году консультирований;

количество проведенных Министерством в отчетном году профилактических визитов.

---