



# ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

26.06.2025

№ 353-ПП

г. Екатеринбург

## **О внесении изменений в постановление Правительства Свердловской области от 08.09.2021 № 558-ПП «Об утверждении Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Свердловской области»**

В соответствии с Федеральным законом от 28 декабря 2024 года № 540-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», статьей 101 Областного закона от 10 марта 1999 года № 4-ОЗ «О правовых актах в Свердловской области», подпунктом 1 пункта 4 Указа Губернатора Свердловской области от 25.01.2023 № 20-УГ «О полномочиях Вице-губернатора Свердловской области, Первого Заместителя Губернатора Свердловской области и заместителей Губернатора Свердловской области и распределении обязанностей между членами Правительства Свердловской области» Правительство Свердловской области

### **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Внести в постановление Правительства Свердловской области от 08.09.2021 № 558-ПП «Об утверждении Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Свердловской области» («Официальный интернет-портал правовой информации Свердловской области» ([www.pravo.gov66.ru](http://www.pravo.gov66.ru)), 2021, 9 сентября, № 31581) с изменениями, внесенными постановлениями Правительства Свердловской области от 14.07.2022 № 456-ПП и от 15.02.2024 № 86-ПП (далее – постановление Правительства Свердловской области от 08.09.2021 № 558-ПП), следующее изменение:

пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Заместителя Губернатора Свердловской области В.В. Козлова.».

2. Внести в Положение о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Свердловской области, утвержденное постановлением Правительства Свердловской области от 08.09.2021 № 558-ПП, следующие изменения:

1) абзац первый части третьей пункта 4 после слов «контрольных (надзорных) мероприятий» дополнить словами «, обязательных профилактических визитов»;

2) дополнить пунктом 6-1 следующего содержания:

«6-1. Департамент при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства относит объекты регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства к одной из следующих категорий риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям:

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

Отнесение объектов регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства к определенной категории риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям осуществляется на основании сопоставления их характеристик с критериями отнесения объектов регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Свердловской области к категориям риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям согласно приложению к настоящему положению.»;

3) в части первой пункта 18 слова «Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований направляется за подписью руководителя структурного подразделения Департамента, на который возложены полномочия по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства.» заменить словами «Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований объявляется и направляется контролируемому лицу в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 31 июля 2020 года № 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.»;

4) пункт 20 изложить в следующей редакции:

«20. Профилактический визит проводится в форме профилактической беседы должностным лицом Департамента, уполномоченным на осуществление регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, по месту осуществления деятельности контролируемого лица либо путем использования видео-конференц-связи или мобильного приложения «Инспектор». 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 должностное лицо Департамента, уполномоченное на осуществление регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, 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 Департамента (далее – обязательный профилактический визит) или по инициативе контролируемого лица.»;

5) раздел 2 дополнить пунктами 20-1 и 20-2 следующего содержания:

«20-1. Обязательный профилактический визит при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства проводится по поручению:

1) Президента Российской Федерации;

2) Председателя Правительства Российской Федерации или Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации, согласованному с Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации – Руководителем Аппарата Правительства Российской Федерации;

3) высшего должностного лица Свердловской области.

Правительство Российской Федерации вправе установить иные случаи проведения обязательных профилактических визитов в отношении контролируемых лиц.

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

В рамках обязательного профилактического визита должностное лицо Департамента, уполномоченное на осуществление регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, при необходимости проводит осмотр, истребование необходимых документов, отбор проб (образцов), инструментальное обследование, испытание, экспертизу.

Срок проведения обязательного профилактического визита не может превышать 10 рабочих дней и может быть продлен на срок, необходимый для проведения экспертизы, испытаний.

По окончании проведения обязательного профилактического визита составляется акт о проведении обязательного профилактического визита (далее – акт обязательного профилактического визита) в порядке, предусмотренном статьей 90 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ для контрольных (надзорных) мероприятий. Контролируемое лицо или его представитель знакомится с содержанием акта обязательного профилактического визита в порядке, предусмотренном статьей 88 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ для контрольных (надзорных) мероприятий.

В случае невозможности проведения обязательного профилактического визита и (или) уклонения контролируемого лица от его проведения должностным лицом Департамента, уполномоченным на осуществление регионального

государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, составляется акт о невозможности проведения обязательного профилактического визита в порядке, предусмотренном частью 10 статьи 65 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ для контрольных (надзорных) мероприятий.

В случае невозможности проведения обязательного профилактического визита должностное лицо Департамента, уполномоченное на осуществление регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, вправе не позднее трех месяцев с даты составления акта о невозможности проведения обязательного профилактического визита принять решение о повторном проведении обязательного профилактического визита в отношении контролируемого лица.

Предписание об устранении выявленных нарушений обязательных требований (далее – предписание) выдается контролируемому лицу в случае, если такие нарушения не устранены до окончания проведения обязательного профилактического визита в порядке, предусмотренном статьей 90<sup>1</sup> Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ.

20-2. Профилактический визит по инициативе контролируемого лица может быть проведен по его заявлению, если такое лицо относится к субъектам малого предпринимательства, является социально ориентированной некоммерческой организацией либо государственным или муниципальным учреждением.

Контролируемое лицо подает заявление о проведении профилактического визита (далее – заявление) посредством единого портала государственных и муниципальных услуг. Департамент рассматривает заявление в течение 10 рабочих дней и принимает решение о проведении профилактического визита либо об отказе в его проведении, о чем уведомляет контролируемое лицо.

В случае принятия решения о проведении профилактического визита Департамент в течение 20 рабочих дней согласовывает дату его проведения с контролируемым лицом любым способом, обеспечивающим фиксирование такого согласования.

Решение об отказе в проведении профилактического визита принимается в следующих случаях:

- 1) от контролируемого лица поступило уведомление об отзыве заявления;
- 2) в течение 6 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;
- 3) в течение года до даты подачи заявления Департаментом проведен профилактический визит по ранее поданному заявлению;
- 4) заявление содержит нецензурные либо оскорбительные выражения, угрозы жизни, здоровью и имуществу должностных лиц Департамента либо членов их семей.

Решение об отказе в проведении профилактического визита может быть обжаловано контролируемым лицом в порядке, установленном настоящим положением.

Контролируемое лицо вправе отозвать заявление либо направить отказ от проведения профилактического визита, уведомив об этом Департамент не позднее чем за 5 рабочих дней до даты его проведения.

В рамках профилактического визита при согласии контролируемого лица инспектор проводит отбор проб (образцов), инструментальное обследование, испытание.

Разъяснения и рекомендации, полученные контролируемым лицом в ходе профилактического визита, носят рекомендательный характер.

Предписания об устранении выявленных в ходе профилактического визита нарушений обязательных требований контролируемым лицам не могут выдаваться.

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, инспектор незамедлительно направляет информацию об этом уполномоченному должностному лицу Департамента для принятия решения о проведении контрольных (надзорных) мероприятий.»;

6) пункт 21 изложить в следующей редакции:

«21. Внеплановые (контрольные) надзорные мероприятия, предусматривающие взаимодействие с контролируемым лицом, проводятся по следующим основаниям:

1) наличие у Департамента сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям с учетом положений статьи 60 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ;

2) поручение Президента Российской Федерации, поручение Правительства Российской Федерации о проведении контрольных (надзорных) мероприятий в отношении конкретных контролируемых лиц;

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;

4) истечение срока исполнения решения Департамента об устранении выявленного нарушения обязательных требований – в случаях, установленных частью 1 статьи 95 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ;

5) выявление соответствия объекта контроля параметрам, утвержденным индикаторами риска нарушения обязательных требований, или отклонения объекта контроля от таких параметров;

6) уклонение контролируемого лица от проведения обязательного профилактического визита.»;

7) абзац первый части первой пункта 22 изложить в следующей редакции:

«22. Внеплановые (контрольные) надзорные мероприятия, предусматривающие взаимодействие с контролируемым лицом, проводятся в одной из следующих форм:»;

8) часть четвертую пункта 22 изложить в следующей редакции:

«Внеплановый инспекционный визит может проводиться только по согласованию с органами прокуратуры, за исключением случаев его проведения в

соответствии с пунктами 3, 4 и 8 части 1 статьи 57, частью 12 статьи 66 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ.»;

9) часть седьмую пункта 22 изложить в следующей редакции:

«Внеплановая документарная проверка может проводиться только по согласованию с органами прокуратуры, за исключением случая ее проведения в соответствии с пунктами 3, 4 и 8 части 1 статьи 57 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ.»;

10) часть девятую пункта 22 изложить в следующей редакции:

«Внеплановая контрольная закупка может проводиться только по согласованию с органами прокуратуры, за исключением случаев ее проведения в соответствии с пунктами 3, 4 и 8 части 1 статьи 57, частью 12 статьи 66 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ.»;

11) пункт 24 признать утратившим силу;

12) в подпункте 1 пункта 32 слова «их устранения и (или) о проведении мероприятий по предотвращению причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям» заменить словами «их устранения»;

13) абзац первый пункта 35 изложить в следующей редакции:

«35. Должностным лицом Департамента, вынесшим решение, рассматриваются следующие вопросы, связанные с исполнением решения:»;

14) пункт 36 изложить в следующей редакции:

«36. Вопросы, указанные в пункте 35 настоящего положения, рассматриваются должностным лицом Департамента, вынесшим решение, по ходатайству контролируемого лица или по представлению должностного лица Департамента, уполномоченного на осуществление регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, в течение 5 рабочих дней со дня поступления в Департамент ходатайства или направления представления. В случае отсутствия указанного должностного лица Департамента вопросы передаются на рассмотрение иного должностного лица Департамента в порядке, установленном в Департаменте.»;

15) пункт 38 дополнить частью второй следующего содержания:

«Решение об отсрочке исполнения решения принимается уполномоченным должностным лицом Департамента в порядке, предусмотренном для досудебного обжалования решений Департамента, действий (бездействия) его должностных лиц.»;

16) пункты 39 и 40 изложить в следующей редакции:

«39. Контролируемые лица, права и законные интересы которых, по их мнению, были непосредственно нарушены в рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, имеют право на досудебное обжалование:

1) решений о проведении контрольных (надзорных) мероприятий и обязательных профилактических визитов;

2) актов, актов обязательных профилактических визитов, предписаний;

3) действий (бездействия) должностных лиц Департамента, уполномоченных на осуществление регионального государственного контроля (надзора) в области

долевого строительства, в рамках контрольных (надзорных) мероприятий и обязательных профилактических визитов;

4) решений об отнесении объектов контроля к соответствующей категории риска;

5) решений об отказе в проведении обязательных профилактических визитов по заявлениям контролируемых лиц;

6) иных решений, принимаемых Департаментом по итогам профилактических и (или) контрольных (надзорных) мероприятий, в отношении контролируемых лиц или объектов контроля.

40. Должностными лицами Департамента, уполномоченными на осуществление регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства и рассмотрение жалоб, являются:

1) Директор Департамента при поступлении жалобы на решение, действия (бездействие) Первого заместителя директора Департамента;

2) Первый заместитель директора Департамента при поступлении жалобы на решение, действия (бездействие) заместителей директора Департамента;

3) заместители директора Департамента при поступлении жалобы на действия (бездействие) инспекторов.»;

17) в абзаце первом пункта 41 слова «о проведении контрольных (надзорных) мероприятий» заменить словом «Департамента»;

18) дополнить приложением (приложение).

3. Настоящее постановление опубликовать на «Официальном интернет-портале правовой информации Свердловской области» ([www.pravo.gov66.ru](http://www.pravo.gov66.ru)).

Временно исполняющий обязанности  
Губернатора Свердловской области



Д.В. Паслер

Приложение  
к постановлению Правительства  
Свердловской области  
от 26.06.2025 № 353-ПП

Приложение  
к Положению о региональном  
государственном контроле (надзоре)  
в области долевого строительства  
многоквартирных домов и (или) иных  
объектов недвижимости на территории  
Свердловской области

### **КРИТЕРИИ**

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

Номер строки	Категория риска	Критерии отнесения объектов регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Свердловской области к категориям риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям
1	2	3
1.	Высокий риск	на дату принятия решения о присвоении категории риска объект контроля соответствует одному либо нескольким из следующих критериев: 1) более чем на 3 месяца нарушен срок, указанный застройщиком в разделе 17 <sup>2</sup> проектной декларации, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС) на дату заключения первого действующего договора участия в долевом строительстве (за исключением многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, введенных в эксплуатацию); 2) более чем на 6 месяцев перенесен срок завершения строительства, указанный застройщиком в разделе 17 <sup>1</sup> проектной декларации, размещенной в ЕИСЖС на дату

1	2	3
		<p>заключения первого действующего договора участия в долевом строительстве;</p> <p>3) застройщиком повторно не исполнено в установленный срок предписание об устранении нарушений требований к порядку раскрытия информации в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства», установленных статьями 3, 3<sup>1</sup>, частью 3 статьи 6 и статьями 19–21 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 от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ) требований;</p> <p>4) наличие в ЕИСЖС сведений об отсутствии проектного финансирования для строительства объекта;</p> <p>5) в федеральный орган исполнительной власти и его территориальные органы, осуществляющие государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости направлено уведомление об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов в соответствии с частью 2<sup>5</sup> статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ</p>
2.	Средний риск	<p>на дату принятия решения о присвоении категории риска объект контроля соответствует одному либо нескольким из следующих критериев:</p> <p>1) срок завершения строительства, указанный застройщиком в разделе 17<sup>1</sup> проектной декларации, размещенной в ЕИСЖС на дату заключения первого действующего договора участия в долевом строительстве, перенесен на период от 3 до 6 месяцев;</p> <p>2) сроки реализации этапов строительства, указанные в разделе 17<sup>1</sup> проектной декларации, размещенной в ЕИСЖС на дату заключения первого действующего договора участия в долевом строительстве, перенесены на период от 3 до 6 месяцев;</p>

1	2	3
		<p>3) застройщиком не исполнено в установленный срок предписание об устранении нарушений требований к порядку раскрытия информации в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства», установленных статьями 3, 3<sup>1</sup>, частью 3 статьи 6 и статьями 19–21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ требований;</p> <p>4) наличие в ЕИСЖС сведений о недостаточности проектного финансирования для строительства объекта</p>
3.	Низкий риск	<p>на дату принятия решения о присвоении категории риска объект контроля не соответствует критериям отнесения к категориям высокого и (или) среднего риска</p>