



## ПРАВИТЕЛЬСТВО СЕВАСТОПОЛЯ

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

О внесении изменений в постановление Правительства Севастополя от 02.12.2021 № 600-ПП «Об утверждении Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»

В соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», Уставом города Севастополя, законами города Севастополя от 29.09.2015 № 185-ЗС «О правовых актах города Севастополя», от 30.12.2022 № 737-ЗС «О Правительстве Севастополя» Правительство Севастополя **постановляет:**

1. Внести в постановление Правительства Севастополя от 02.12.2021 № 600-ПП «Об утверждении Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» следующие изменения:

1.1. Приложение № 1 изложить в новой редакции согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.

1.2. Приложение № 2 изложить в новой редакции согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

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

Губернатор города Севастополя



М.В. Развожаев

08.09.2025  
№ 401-ПП

Приложение № 1  
к постановлению Правительства  
Севастополя  
от 08.09.2025 № 401-ПП

Приложение № 1  
УТВЕРЖДЕНО  
постановлением  
Правительства Севастополя  
от 02.12.2021 № 600-ПП  
(в редакции постановления  
Правительства Севастополя  
от 08.09.2025 № 401-ПП )

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

**I. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – Положение) устанавливает порядок организации и осуществления на территории города Севастополя регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – региональный государственный контроль (надзор)). Организация и проведение регионального государственного контроля (надзора) осуществляются в соответствии с частью 4 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) и регулируются положениями Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ).

1.2. Предметом регионального государственного контроля (надзора) является соблюдение контролируруемыми лицами (застройщиками), 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 иными нормативными

правовыми актами Российской Федерации (далее – обязательные требования).

1.3. В целях настоящего Положения используются следующие понятия:

1) объект контроля (надзора) – деятельность, действия контролируемых лиц, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования;

2) контролируемые лица – застройщики (хозяйственные общества), привлекающие денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

1.4. Остальные понятия, используемые в настоящем Положении, используются в значениях, определенных Федеральным законом № 214-ФЗ и Федеральным законом № 248-ФЗ.

1.5. Исполнительным органом города Севастополя, уполномоченным на осуществление регионального государственного контроля (надзора) является Департамент капитального строительства города Севастополя (далее – Департамент).

1.6. От имени Департамента региональный государственный контроль (надзор) вправе осуществлять следующие должностные лица:

1) директор Департамента, заместитель директора Департамента;

2) должностное лицо Департамента, в должностные обязанности которого в соответствии с должностным регламентом или должностной инструкцией входит осуществление полномочий по региональному государственному контролю (надзору), в том числе проведение профилактических мероприятий и контрольных (надзорных) мероприятий (далее – инспектор).

1.7. Должностными лицами Департамента, уполномоченными на принятие решения о проведении контрольных (надзорных) и профилактических мероприятий, являются:

а) директор Департамента;

б) заместитель директора Департамента.

1.8. Департамент в рамках проводимых контрольных (надзорных) мероприятий, согласно статье 23 Федерального закона № 214-ФЗ, имеет право:

1) получать от контролируемых лиц информацию о физическом лице, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале участие более чем пять процентов) корпоративным юридическим лицом – застройщиком;

2) получать от контролируемого лица информацию 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 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), в порядке и сроки, установленные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;

3) получать в порядке межведомственного информационного взаимодействия от федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации о социальных, экономических, демографических, экологических и других общественных процессах в Российской Федерации, и его территориальных органов документы и информацию о деятельности застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

4) получать в порядке межведомственного информационного взаимодействия от федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по контролю и надзору за соблюдением законодательства о налогах и сборах, выписку из Единого государственного реестра юридических лиц (сведения, содержащиеся в ней), документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за соблюдением контролируемым лицом требований, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ;

5) получать в порядке межведомственного информационного взаимодействия от федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере внутренних дел, документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за соблюдением контролируемым лицом требований, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ;

6) получать от органа регистрации прав документы и информацию о деятельности контролируемых лиц, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

7) запрашивать у Центрального банка Российской Федерации информацию о соответствии банка, с которым контролируемым лицом заключен договор поручительства, или страховой организации, с которой контролируемым лицом заключен договор страхования, требованиям Федерального закона № 214-ФЗ, а также рассматривать жалобы граждан и юридических лиц, связанные с нарушениями Федерального закона № 214-ФЗ;

8) принимать меры, необходимые для привлечения контролируемых

лиц (их должностных лиц) к ответственности, установленной законодательством Российской Федерации;

9) обращаться в суд с заявлениями в защиту прав и законных интересов участников долевого строительства в случае нарушения таких прав и интересов;

10) направлять в правоохранительные органы материалы, связанные с выявлением фактов нарушения обязательных требований, имеющих признаки уголовно наказуемых деяний, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел;

11) обращаться в арбитражный суд с заявлением о приостановлении на определенный срок осуществления контролируемым лицом деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в случаях, установленных частью 15 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ;

12) обращаться в арбитражный суд с заявлением о ликвидации контролируемого лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в случае неоднократного или грубого нарушения им требований Федерального закона № 214-ФЗ или принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов, а также в иных предусмотренных федеральными законами случаях;

13) запрашивать и получать от унитарной некоммерческой организации «Фонд города Севастополя по защите прав граждан – участников долевого строительства» (далее – региональный фонд) информацию о ходе реализации мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства.

1.9. Инспектор при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) пользуется правами и выполняет обязанности, установленные статьей 29 Федерального закона № 248-ФЗ.

1.10. В рамках регионального государственного контроля (надзора) на сайте Департамента в государственной информационной системе города Севастополя «Портал органов государственной власти города Севастополя» (далее – сайт Департамента) размещается ссылка на реестр объектов контроля единой информационной системы жилищного строительства (далее – ЕИСЖС).

При сборе, обработке, анализе и учете сведений об объектах регионального государственного контроля (надзора) для целей их учета Департаментом используется информация, представляемая ему в соответствии с нормативными правовыми актами, информация, получаемая в рамках межведомственного взаимодействия, а также общедоступная информация.

## **II. Профилактика рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям**

2.1. В целях стимулирования добросовестного соблюдения контролируруемыми лицами обязательных требований в области долевого строительства, устранения условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований в области долевого строительства, создания условий для доведения обязательных требований в области долевого строительства до контролируемых лиц, повышения информированности о способах их соблюдения Департамент осуществляет профилактические мероприятия в соответствии с ежегодно утверждаемой программой профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям (далее – программа профилактики рисков причинения вреда).

Утвержденная программа профилактики рисков причинения вреда размещается на сайте Департамента в сети Интернет и в едином реестре видов федерального государственного контроля (надзора), регионального государственного контроля (надзора), муниципального контроля.

Департамент проводит следующие профилактические мероприятия:

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

2.2. Департамент осуществляет информирование контролируемых лиц и иных заинтересованных лиц по вопросам соблюдения обязательных требований в порядке, предусмотренном статьей 46 Федерального закона № 248-ФЗ.

2.3. Департамент обеспечивает ежегодное обобщение правоприменительной практики. По итогам обобщения правоприменительной практики Департамент обеспечивает подготовку доклада, содержащего результаты обобщения правоприменительной практики (далее – доклад о правоприменительной практике), в срок не реже одного раза в год.

Департамент обеспечивает публичное обсуждение проекта доклада о правоприменительной практике.

Доклад о правоприменительной практике утверждается директором Департамента, в его отсутствие – заместителем директора Департамента и размещается на официальном сайте Департамента в срок до 1 марта года, следующего за отчетным.

2.4. В случае наличия у Департамента 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, Департамент объявляет контролируруемому лицу предостережение о недопустимости нарушений обязательных требований (далее – предостережение) и предлагает принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований.

Решение о направлении предостережения принимают:

- а) директор Департамента;
- б) заместитель директора Департамента.

Предостережение объявляется и направляется контролируемому лицу в порядке, предусмотренном статьей 49 Федерального закона № 248-ФЗ, и должно содержать указание на соответствующие обязательные требования, предусматриваемые нормативным правовым актом, 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 требования 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.

Контролируемое лицо вправе не позднее 10 рабочих дней после дня получения предостережения подать в Департамент возражение в отношении указанного предостережения.

Возражение направляется контролируемым лицом в Департамент в бумажном виде почтовым отправлением, либо в виде электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, на указанный в предостережении адрес электронной почты, либо с использованием Единого портала государственных и муниципальных услуг (функций) в порядке, предусмотренном статьей 21 Федерального закона № 248-ФЗ.

В возражении указываются наименование контролируемого лица, идентификационный номер налогоплательщика – юридического лица, адрес юридического лица, адрес электронной почты, на который должен быть направлен ответ, дата и номер предостережения, направленного в адрес контролируемого лица, доводы, на основании которых контролируемое лицо не согласно с предостережением (с приложением подтверждающих документов (копий)).

Департамент рассматривает возражение в течение 15 рабочих дней со дня получения возражения, по итогам рассмотрения направляет контролируемому лицу мотивированный ответ. Порядок направления ответа аналогичен порядку направления предостережения.

По результатам рассмотрения возражения принимается одно из следующих решений:

1) об удовлетворении возражения и отмене объявленного предостережения;

2) отказе в удовлетворении возражения с указанием обоснованной причины отказа.

Департамент учитывает объявленные предостережения путем ведения электронного журнала учета объявленных предостережений и использует соответствующие данные для проведения иных профилактических мероприятий и контрольных (надзорных) мероприятий.

2.5. Должностные лица Департамента по обращениям контролируемых лиц и их представителей осуществляют консультирование (дают разъяснения по вопросам, связанным с организацией и осуществлением регионального государственного контроля (надзора)) в соответствии со статьей 50 Федерального закона № 248-ФЗ. Консультирование осуществляется без взимания платы.

Консультации предоставляются на личном приеме, посредством телефонной связи, электронной почты, видео-конференц-связи, при получении письменного запроса – в письменной форме в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации, а также в ходе проведения профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия.

Содержание консультации заносится в учетную карточку консультации, форма которой утверждается Департаментом.

Учет консультирования осуществляется путем ведения электронного журнала карточек консультаций, форма которого утверждается Департаментом.

В ходе личного приема граждан, обратившихся в Департамент, могут быть получены письменные обращения по вопросам, связанным с организацией и осуществлением регионального государственного контроля (надзора), которые подлежат регистрации и рассмотрению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При осуществлении консультирования должностное лицо Департамента обязано соблюдать конфиденциальность информации, доступ к которой ограничен в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В ходе консультирования не может предоставляться информация, содержащая оценку конкретного контрольного (надзорного) мероприятия, решений и (или) действий инспекторов, иных участников контрольного (надзорного) мероприятия.

При поступлении пяти и более однотипных обращений, которые содержат одинаковые предложения, замечания консультирование контролируемых лиц и их представителей осуществляется посредством размещения на официальном сайте Департамента в сети Интернет

письменного разъяснения, подписанного директором Департамента, в его отсутствие – заместителем директора Департамента.

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

- наличие и (или) содержание обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- основания и порядок проведения контрольных (надзорных) мероприятий;

- порядок выполнения обязательных требований;

- порядок выполнения предписания, выданного по итогам контрольного (надзорного) мероприятия.

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

Контролируемое лицо вправе направить запрос о предоставлении письменного ответа в сроки, установленные Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

Информация о контактных номерах телефонов с целью осуществления консультирования контролируемых лиц размещается на сайте Департамента (<https://dks.sev.gov.ru/>).

2.6. Профилактический визит проводится инспектором в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица либо путем использования видео-конференц-связи (при наличии технической возможности Департамента) или мобильного приложения «Инспектор». В ходе профилактического визита контролируемое лицо информируется об обязательных требованиях, предъявляемых к его деятельности, а также о видах, содержании и об интенсивности контрольных (надзорных) мероприятий, проводимых в отношении объекта контроля, 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.

2.7. Профилактический визит проводится по инициативе Департамента (обязательный профилактический визит) или по инициативе контролируемого лица.

Обязательный профилактический визит проводится в отношении контролируемых лиц в порядке, предусмотренном статьей 52.1 Федерального закона № 248-ФЗ.

Предписание об устранении выявленных нарушений обязательных требований выдается контролируемому лицу в случае, если такие нарушения не устранены до окончания проведения обязательного профилактического

визита в порядке, предусмотренном статьей 90.1 Федерального закона № 248-ФЗ.

2.8. Профилактический визит по инициативе контролируемого лица проводится в порядке, предусмотренном статьей 52.2 Федерального закона № 248-ФЗ.

### **III. Осуществление регионального государственного контроля (надзора)**

3.1. В рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) Департаментом проводятся следующие контрольные (надзорные) мероприятия, предусматривающие взаимодействие с контролируемым лицом:

- документарная проверка;
- выездная проверка.

Контрольное (надзорное) мероприятие при взаимодействии с контролируемым лицом может быть начато после внесения в единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий (далее – ЕРКНМ) сведений, установленных правилами его формирования и ведения. Выездная проверка может проводиться с использованием средств дистанционного взаимодействия, в том числе посредством видео-конференц-связи, а также с использованием мобильного приложения «Инспектор».

3.2. Без взаимодействия с контролируемым лицом проводятся следующие контрольные (надзорные) мероприятия:

- наблюдение за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности);
- выездное обследование.

3.3. В целях оценки риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при принятии решения о проведении и выборе вида внепланового контрольного (надзорного) мероприятия используются индикаторы риска нарушений обязательных требований (далее – индикаторы риска). Индикатором риска является соответствие или отклонение от параметров объекта контроля, которое само по себе не является нарушением обязательных требований, но в высокой степени вероятности свидетельствует о наличии такого нарушения и риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям. Индикаторы риска при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) утверждаются Правительством Севастополя.

Сбор, обработка, анализ и учет сведений об объектах контроля в целях определения индикаторов риска должны осуществляться без взаимодействия с контролируемыми лицами (за исключением сбора, обработки, анализа и учета сведений в рамках обязательного профилактического визита).

3.4. Контрольное (надзорное) мероприятие, за исключением контрольного (надзорного) мероприятия без взаимодействия

с контролируемым лицом, проводится при наличии оснований, предусмотренных пунктами 1, 3–5, 7, 9 части 1 статьи 57 Федерального закона № 248-ФЗ.

3.5. Способы получения Департаментом сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям:

- при поступлении обращений (заявлений) граждан и организаций, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации, регионального фонда;

- проведении контрольных (надзорных) мероприятий, включая контрольные (надзорные) мероприятия без взаимодействия, в том числе в отношении иных контролируемых лиц.

В целях проведения оценки достоверности поступивших сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям инспектор при необходимости:

- запрашивает дополнительные сведения и материалы (в том числе в устной форме) у гражданина (с предъявлением документа, удостоверяющего личность гражданина) или организации, направившего(-ей) обращение (с подтверждением полномочий представителя организации), органов государственной власти, органов местного самоуправления, средств массовой информации, регионального фонда;

- запрашивает у контролируемого лица пояснения в отношении указанных сведений, однако представление таких пояснений и иных документов не является обязательным;

- обеспечивает в том числе по решению директора Департамента, в его отсутствие – заместителя директора Департамента проведение контрольного (надзорного) мероприятия без взаимодействия.

3.6. При выявлении соответствия объекта контроля параметрам, утвержденным индикаторами риска, или отклонения объекта контроля от таких параметров инспектор направляет директору Департамента, в его отсутствие – заместителю директора Департамента мотивированное представление о проведении контрольного (надзорного) мероприятия.

3.7. Документарная проверка осуществляется Департаментом в соответствии со статьей 72 Федерального закона № 248-ФЗ.

Внеплановая документарная проверка может проводиться только по согласованию с органами прокуратуры, за исключением случая ее проведения в соответствии с пунктами 3, 4 части 1 статьи 57 Федерального закона № 248-ФЗ.

В ходе документарной проверки могут совершаться следующие контрольные (надзорные) действия:

- получение письменных объяснений;
- истребование документов.

Получение письменных объяснений и истребование документов

проводится в порядке, установленном статьями 79, 80 Федерального закона № 248-ФЗ.

Срок проведения документарной проверки не может превышать 10 рабочих дней. На период с момента направления Департаментом контролируемому лицу требования представить необходимые для рассмотрения в ходе документарной проверки документы до момента представления указанных в требовании документов в Департамент, а также период с момента направления контролируемому лицу информации Департамента о выявлении ошибок и (или) противоречий в представленных контролируемым лицом документах либо о несоответствии сведений, содержащихся в этих документах, сведениям, содержащимся в имеющихся у Департамента документах и (или) полученным при осуществлении государственного контроля (надзора), и требования представить необходимые письменные объяснения до момента представления указанных письменных объяснений в Департамент исчисление срока проведения документарной проверки приостанавливается.

3.8. Выездная проверка осуществляется Департаментом в соответствии со статьей 73 Федерального закона № 248-ФЗ.

Выездная проверка проводится по месту нахождения (осуществления деятельности) контролируемого лица (его филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений).

Выездная проверка может проводиться с использованием средств дистанционного взаимодействия, в том числе посредством видео-конференц-связи, а также с использованием мобильного приложения «Инспектор».

Внеплановая выездная проверка может проводиться только по согласованию с органами прокуратуры, за исключением случаев ее проведения в соответствии с пунктами 3, 4 части 1 статьи 57 Федерального закона № 248-ФЗ.

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

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

Осмотр осуществляется в соответствии со статьей 76 Федерального закона № 248-ФЗ.

Опрос осуществляется в соответствии со статьей 78 Федерального закона № 248-ФЗ.

Получение письменных объяснений осуществляется в соответствии со статьей 79 Федерального закона № 248-ФЗ.

Истребование документов осуществляется в соответствии со статьей 80 Федерального закона № 248-ФЗ.

3.9. В случае если проведение контрольного (надзорного) мероприятия оказалось невозможным в связи с отсутствием контролируемого лица по месту нахождения (осуществления деятельности), либо в связи с фактическим неосуществлением деятельности контролируемым лицом, либо в связи с иными действиями (бездействием) контролируемого лица, повлекшими невозможность проведения или завершения контрольного (надзорного) мероприятия, инспектор составляет акт о невозможности проведения контрольного (надзорного) мероприятия, предусматривающего взаимодействие с контролируемым лицом, с указанием причин и информирует контролируемое лицо о невозможности проведения контрольного (надзорного) мероприятия, предусматривающего взаимодействие с контролируемым лицом, в порядке, предусмотренном частями 4 и 5 статьи 21 Федерального закона № 248-ФЗ. В этом случае инспектор вправе совершить контрольные (надзорные) действия в рамках указанного контрольного (надзорного) мероприятия в любое время до завершения проведения контрольного (надзорного) мероприятия, предусматривающего взаимодействие с контролируемым лицом.

Директор Департамента, в его отсутствие – заместитель директора Департамента вправе не позднее трех месяцев с даты составления акта о невозможности проведения контрольного (надзорного) мероприятия принять решение о проведении в отношении контролируемого лица такого же контрольного (надзорного) мероприятия без предварительного уведомления контролируемого лица и без согласования с органами прокуратуры.

3.10. Контрольные (надзорные) мероприятия без взаимодействия с контролируемым лицом проводятся инспекторами на основании заданий, подписанных директором Департамента, в его отсутствие – заместителем директора Департамента, с указанием сроков их проведения.

3.11. Наблюдение за соблюдением контролируемым лицом обязательных требований (мониторинг безопасности) – это сбор, анализ данных об объектах контроля, имеющихся у Департамента, в том числе данных, которые поступают в ходе межведомственного информационного взаимодействия, представляются контролируемыми лицами в рамках исполнения обязательных требований (раскрытие информации в ЕИСЖС согласно требованиям Федерального закона № 214-ФЗ, Правилам размещения информации субъектами информации, обязательное размещение которой предусмотрено законодательством Российской Федерации, в единой информационной системе жилищного строительства, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства», проверка проектных деклараций, в том числе внесение изменений в проектную декларацию, касающихся сведений о застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, проверка

соблюдения графика реализации проекта строительства, а также сроков передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства), а также данных, содержащихся в государственных информационных системах, данных из сети Интернет, иных общедоступных данных, а также данных, полученных с использованием работающих в автоматическом режиме технических средств фиксации правонарушений, имеющих функции фото- и киносъемки, видеозаписи.

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, Департаментом могут быть приняты следующие решения:

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

В случае выявления нарушений обязательных требований по результатам проведения контрольного (надзорного) мероприятия без взаимодействия с 01.09.2025 составляется акт наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности) или акт выездного обследования (далее – акт).

Акт и (или) предписание направляется контролируемому лицу в порядке, установленном статьей 21 Федерального закона № 248-ФЗ.

В случае выявления нарушений обязательных требований в рамках проведения контрольного (надзорного) мероприятия без взаимодействия с контролируемым лицом указанные акты и (или) предписания подлежат учету в ЕРКНМ.

Контролируемое лицо подписывает акт тем же способом, которым изготовлен акт. При отказе или невозможности подписания контролируемым лицом или его представителем акта по итогам проведения контрольного (надзорного) мероприятия в акте делается соответствующая отметка.

Предписание об устранении выявленных нарушений обязательных требований выдается контролируемому лицу в соответствии с статьей 90.1 Федерального закона № 248-ФЗ.

3.12. В случае выявления в ходе проведения контрольного (надзорного) мероприятия без взаимодействия с контролируемым лицом фактов нарушения обязательных требований, установленных частями 1.1, 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ, Департамент направляет в Управление государственной регистрации права и кадастра Севастополя в сроки,

установленные подпунктами 1–3 части 2.6 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ, уведомление:

1) об отсутствии у контролируемого лица права привлекать денежные средства участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов – не позднее одного рабочего дня, следующего за днем установления факта несоответствия контролируемого лица требованиям, указанным в части 1.1, пунктах 1, 1.2–1.7, 2–6 части 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ;

2) об отсутствии у контролируемого лица права привлекать денежные средства участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов – не ранее пяти рабочих дней, но не позднее семи рабочих дней со дня направления контролируемому лицу через его личный кабинет в ЕИСЖС уведомления об установлении факта несоответствия контролируемого лица требованиям, указанным в пунктах 1.1, 1.8, 7 и 8 части 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ, которое направляется не позднее трех рабочих дней со дня установления факта несоответствия контролируемого лица требованиям, предусмотренным настоящим пунктом;

3) о неисполнении контролируемым лицом обязанности по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве – в течение шести месяцев со дня наступления такой обязанности;

4) о соответствии контролируемого лица требованиям, указанным в частях 1.1 и 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ – не позднее одного рабочего дня, следующего за днем установления факта соответствия контролируемого лица указанным требованиям.

В случае отсутствия выявленных нарушений обязательных требований при проведении контрольного (надзорного) мероприятия сведения об этом вносятся в ЕРКНМ.

3.13. Выездное обследование – это контрольное (надзорное) мероприятие, проводимое в целях оценки соблюдения контролируемыми лицами обязательных требований.

Выездное обследование может проводиться по месту нахождения (осуществления деятельности) контролируемого лица, при этом не допускается взаимодействия с контролируемым лицом.

В ходе выездного обследования на общедоступных (открытых для посещения неограниченным кругом лиц) производственных объектах может осуществляться осмотр. Выездное обследование проводится без информирования контролируемого лица.

По результатам проведения выездного обследования не могут быть приняты решения, предусмотренные пунктом 2 части 2 статьи 90 Федерального закона № 248-ФЗ, а также не могут быть выданы предписания об устранении выявленных нарушений обязательных требований.

3.14. Для проведения контрольного (надзорного) мероприятия,

предусматривающего взаимодействие с контролируемыми лицами, принимается решение, подписанное директором Департамента, в его отсутствие – заместителем директора Департамента (далее – решение о проведении контрольного (надзорного) мероприятия), в котором указываются:

1) дата, время и место принятия решения о проведении контрольного (надзорного) мероприятия;

2) кем принято решение о проведении контрольного (надзорного) мероприятия;

3) основание проведения контрольного (надзорного) мероприятия;

4) вид контроля;

5) фамилии, имена, отчества (при наличии), должности инспекторов, в том числе руководителя(-ей) группы инспекторов, уполномоченного(-ых) на проведение контрольного (надзорного) мероприятия, а также привлекаемых к проведению контрольного (надзорного) мероприятия специалистов, экспертов или наименование экспертной организации, привлекаемой к проведению такого мероприятия;

6) объект контроля, в отношении которого проводится контрольное (надзорное) мероприятие;

7) адрес места осуществления контролируемым лицом деятельности или адреса нахождения иных объектов контроля, в отношении которых проводится контрольное (надзорное) мероприятие;

8) фамилия, имя, отчество (при наличии) должностного лица и (или) наименование организации, адрес организации (ее филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений), ответственного(-ой) за соответствие обязательным требованиям объекта контроля, в отношении которого проводится контрольное (надзорное) мероприятие;

9) вид контрольного (надзорного) мероприятия;

10) перечень контрольных (надзорных) действий, совершаемых в рамках контрольного (надзорного) мероприятия;

11) предмет контрольного (надзорного) мероприятия;

12) дата проведения контрольного (надзорного) мероприятия, в том числе срок непосредственного взаимодействия с контролируемым лицом;

13) перечень документов, представление которых необходимо для оценки соблюдения обязательных требований.

3.15. Результаты контрольного (надзорного) мероприятия оформляются в порядке, предусмотренном статьей 87 Федерального закона № 248-ФЗ.

#### **IV. Результаты контрольного (надзорного) мероприятия**

4.1. По результатам контрольных (надзорных) мероприятий, указанных в пунктах 3.1, 3.2 настоящего Положения, Департамент принимает решения,

предусмотренные частью 2 статьи 90 Федерального закона № 248-ФЗ.

4.2. В случае отсутствия выявленных нарушений обязательных требований при проведении контрольного (надзорного) мероприятия сведения об этом вносятся в ЕРКНМ. Инспектор вправе выдать рекомендации по соблюдению обязательных требований, провести иные мероприятия, направленные на профилактику рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

Предписание об устранении выявленных нарушений обязательных требований выдается контролируемому лицу в соответствии со статьей 90.1 Федерального закона № 248-ФЗ.

4.3. Контролируемое лицо, в отношении которого выявлены нарушения обязательных требований, вправе подать ходатайство о заключении с Департаментом соглашения о надлежащем устранении выявленных нарушений обязательных требований (далее – соглашение).

Порядок заключения соглашения производится в соответствии со статьей 90.2 Федерального закона № 248-ФЗ. Соглашение подлежит согласованию с органами прокуратуры.

Департамент не представляет по запросам третьих лиц информацию, ставшую известной в ходе проведения контрольных (надзорных) мероприятий, акты контрольных (надзорных) мероприятий, а также выданные по их итогам предписания, если в ходе контрольных (надзорных) мероприятий не было выявлено нарушений обязательных требований или если не затронуты права обратившегося в Департамент лица.

4.4. Директором Департамента, в его отсутствие – заместителем директора Департамента, вынесшим решение по результатам проведения контрольного (надзорного) мероприятия (далее – решение), рассматриваются следующие вопросы, связанные с исполнением решения:

- 1) о разъяснении способа и порядка исполнения решения;
- 2) об отсрочке исполнения решения;
- 3) о приостановлении исполнения решения, возобновлении ранее приостановленного исполнения решения;
- 4) о прекращении исполнения решения.

Вопросы, указанные в настоящем пункте, рассматриваются директором Департамента, в случае его отсутствия – заместителем директора Департамента, вынесшим решение по ходатайству контролируемого лица или по представлению инспектора в течение пяти 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 Департаментом.

Контролируемое лицо информируется о месте и времени рассмотрения вопросов, связанных с исполнением решений. Неявка контролируемого лица без уважительной причины не является препятствием для рассмотрения

соответствующих вопросов.

Решение, принятое по результатам рассмотрения вопросов, связанных с исполнением решения, доводится до контролируемого лица в установленном порядке.

По истечении срока исполнения контролируемым лицом решения, принятого в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 90 Федерального закона № 248-ФЗ, либо при представлении контролируемым лицом до истечения указанного срока документов и сведений, представление которых установлено указанным решением, либо в случае получения информации в рамках наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности) Департамент оценивает исполнение решения на основании представленных документов и сведений, полученной информации. Если указанные документы и сведения контролируемым лицом не представлены или на их основании либо на основании информации, полученной в рамках наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности), невозможно сделать вывод об исполнении решения, Департамент оценивает исполнение указанного решения путем проведения одного из контрольных (надзорных) мероприятий, предусмотренных пунктами 1–6 части 2 статьи 56 Федерального закона № 248-ФЗ. В случае если проводится оценка исполнения решения, принятого по итогам выездной проверки, допускается проведение выездной проверки.

Если по истечении трех месяцев со дня выдачи Департаментом предписания об устранении нарушений требований, указанных в части 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ, контролируемым лицом не устранено нарушение обязательных требований, Департамент вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о приостановлении на определенный срок осуществления контролируемым лицом деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Информация об исполнении решения Департамента в полном объеме вносится в ЕРКНМ.

## **V. Досудебный порядок подачи жалобы**

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

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

2) актов контрольных (надзорных) мероприятий, обязательных профилактических визитов, предписаний об устранении выявленных нарушений;

3) действий (бездействия) должностных лиц Департамента в рамках контрольных (надзорных) мероприятий и обязательных профилактических визитов;

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

5) иных решений, принимаемых Департаментом по итогам профилактических и (или) контрольных (надзорных) мероприятий, предусмотренных Федеральным законом № 248-ФЗ, в отношении контролируемых лиц или объектов контроля.

Подача и рассмотрение жалобы в досудебном порядке осуществляется в соответствии со статьями 40–43 Федерального закона № 248-ФЗ.

В случае обжалования решений Департамента, действий (бездействия) должностных лиц Департамента жалоба рассматривается директором Департамента, в его отсутствие – заместителем директора Департамента. Жалоба на действия (бездействие) директора Департамента, заместителя директора Департамента рассматривается директором Департамента.

Контролируемое лицо вправе обжаловать решение Департамента посредством сервиса «Жалоба на решение контрольных органов» на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <https://knd.gosuslugi.ru>.

5.2. Жалоба подлежит рассмотрению в течение 15 рабочих дней со дня ее регистрации в подсистеме досудебного обжалования.

5.3. Рассмотрение жалобы, связанной со сведениями и документами, составляющими государственную или иную охраняемую законом тайну, осуществляется с соблюдением положений нормативных правовых актов, регулирующих отношения, связанные с защитой государственной или иной охраняемой законом тайны, и направляется заказным письмом с уведомлением о вручении с обязательным указанием на документе соответствующего грифа или пометки о наличии в документах охраняемой законом тайны.

## **VI. Управление рисками причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального государственного контроля (надзора)**

6.1. При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) объекты контроля (надзора) отнесены к низкой категории риска причинения вреда (ущерба). Критерии отнесения объектов контроля к низкой категории риска сформировались в ходе мониторинга, установившего незначительную степень тяжести фактического причинения вреда (ущерба).

6.2. В соответствии с частью 3 статьи 23.5 Федерального закона № 214-ФЗ при осуществлении регионального государственного

контроля (надзора) плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся.

6.3. Для определения необходимости проведения внепланового контрольного (надзорного) мероприятия используются индикаторы риска при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) согласно пункту 3.3 настоящего Положения.

6.4. В систему показателей результативности и эффективности деятельности Департамента входят:

а) ключевой показатель регионального государственного контроля (надзора), включающий долю объектов, характеризующую нарушение прав участников строительства застройщиками, выявленных по информации единого реестра проблемных объектов, от общего количества объектов в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов с привлечением денежных средств граждан. Данный показатель утверждается постановлением Правительства Севастополя;

б) индикативные показатели регионального государственного контроля (надзора).

Индикативные показатели регионального государственного контроля (надзора) утверждаются постановлением Правительства Севастополя.

Департамент ежегодно осуществляет подготовку доклада о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, с указанием сведений о достижении ключевых показателей и сведений об индикативных показателях, в том числе о влиянии профилактических мероприятий и контрольных (надзорных) мероприятий на достижение ключевых показателей, а также подготовку предложений по результатам обобщения правоприменительной практики.

---

Приложение № 2  
к постановлению  
Правительства Севастополя  
от 08.09.2025 № 401-1717

Приложение № 2  
УТВЕРЖДЕНЫ  
постановлением  
Правительства Севастополя  
от 02.12.2021 № 600-ПП  
(в редакции постановления  
Правительства Севастополя  
от 08.09.2025 № 401-1717 )

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

Наименование ключевого показателя	Годы и целевые (прогнозные) значения ключевого показателя					
	базовое значение	2025 год	2026 год	2027 год	2028 год	2029 год
Доля объектов, внесенных в единый реестр проблемных объектов, характеризующая нарушение прав участников долевого строительства контролируруемыми лицами, от общего количества объектов в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов с привлечением денежных средств граждан в городе Севастополе (%)	30	29	28	27	26	25