



ПРАВИТЕЛЬСТВО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 16.06.2025

№ 346

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

В соответствии с Федеральным законом от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», на основании статьи 46 Устава (Основного Закона) Тульской области Правительство Тульской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Тульской области (приложение).

2. Признать утратившими силу:

пункт 1 постановления правительства Тульской области от 30.09.2021 № 638 «Об утверждении Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Тульской области»;

постановление Правительства Тульской области от 05.08.2022 № 514 «О внесении изменений в постановление правительства Тульской области от 30.09.2021 № 638»;

постановление Правительства Тульской области от 04.08.2023 № 477 «О внесении изменений и дополнения в постановление правительства Тульской области от 30.09.2021 № 638».

3. Постановление вступает в силу со дня официального опубликования.

**Первый заместитель Губернатора
Тульской области – председатель
Правительства Тульской области**



М.Ю. Пантелеев

Приложение
к постановлению Правительства
Тульской области

от 16.06.2025

№ 346

ПОЛОЖЕНИЕ
о региональном государственном контроле (надзоре) в области
долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных
объектов недвижимости на территории Тульской области

1. Общие положения

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

2. Органом, уполномоченным на осуществление государственного контроля (надзора), является министерство строительства Тульской области (далее – Министерство).

3. Предметом государственного контроля (надзора) является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязательных требований в области долевого строительства, установленных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и принимаемыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (далее – контролируемые лица, обязательные требования).

4. Должностными лицами Министерства, уполномоченными на принятие решений о проведении контрольных (надзорных) мероприятий, являются:

1) заместитель председателя Правительства Тульской области – министр строительства Тульской области (далее – руководитель Министерства);

2) заместитель министра строительства Тульской области (далее – заместитель руководителя Министерства);

3) директор департамента государственного строительного надзора министерства строительства Тульской области.

Должностными лицами, уполномоченными осуществлять государственный контроль (надзор), являются:

- 1) руководитель Министерства;
- 2) заместитель руководителя Министерства;
- 3) директор департамента государственного строительного надзора министерства строительства Тульской области;
- 4) начальник отдела по контролю и надзору за долевым строительством департамента государственного строительного надзора министерства строительства Тульской области;
- 5) главный советник отдела по контролю и надзору за долевым строительством департамента государственного строительного надзора министерства строительства Тульской области;
- 6) главный советник отдела по контролю и надзору за долевым строительством департамента государственного строительного надзора министерства строительства Тульской области;
- 7) главный консультант отдела по контролю и надзору за долевым строительством департамента государственного строительного надзора министерства строительства Тульской области;
- 8) главный консультант отдела по контролю и надзору за долевым строительством департамента государственного строительного надзора министерства строительства Тульской области.

5. Объектами государственного контроля (надзора) являются деятельность, действия (бездействие) контролируемых лиц, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования (далее – объекты контроля).

6. Учет объектов контроля обеспечивается Министерством путем включения перечня объектов контроля в единый реестр видов федерального государственного контроля (надзора), регионального государственного контроля (надзора), муниципального контроля.

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

8. При проведении контрольных (надзорных) мероприятий проверочные листы не применяются.

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

9. Министерство для целей управления рисками причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении

государственного контроля (надзора) относит объекты контроля к одной из следующих категорий риска причинения вреда (ущерба) (далее – категории риска):

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

10. Отнесение объекта контроля к одной из категорий риска осуществляется решениями Министерства на основе сопоставления его характеристик с критериями отнесения объектов государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Тульской области к категориям риска причинения вреда (ущерба), установленными приложением к настоящему Положению.

11. Периодичность проведения обязательных профилактических визитов в отношении объектов контроля в зависимости от присвоенной категории риска:

- 1) в отношении объектов контроля, отнесенных к категории высокого риска, проводится один обязательный профилактический визит в год;
- 2) в отношении объектов контроля, отнесенных к категории среднего риска, проводятся обязательные профилактические визиты, периодичность которых определяется Правительством Российской Федерации.

В отношении объектов контроля, отнесенных к категории низкого риска, обязательные профилактические визиты не проводятся.

12. В целях оценки риска причинения вреда (ущерба) при принятии решения о проведении и выборе вида внепланового контрольного (надзорного) мероприятия Министерство использует индикаторы риска нарушения обязательных требований при осуществлении государственного контроля (надзора), утверждаемые постановлением Правительства Тульской области.

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

13. При осуществлении государственного контроля (надзора) могут проводиться следующие виды профилактических мероприятий:

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

14. Информирование по вопросам соблюдения обязательных требований осуществляется в порядке, установленном статьей 46 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ).

15. Обобщение правоприменительной практики проводится Министерством ежегодно. По итогам обобщения правоприменительной практики Министерство обеспечивает подготовку доклада, содержащего результаты обобщения правоприменительной практики (далее – доклад о правоприменительной практике). Министерство обеспечивает публичное обсуждение проекта доклада о правоприменительной практике.

Доклад о правоприменительной практике утверждается приказом руководителя Министерства и размещается на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в срок до 15 марта года, следующего за отчетным.

16. 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 контролируруемому лицу предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований (далее – предостережение) и предлагает принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований.

17. Контролируемое лицо не позднее 15 рабочих дней со дня получения предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований вправе подать в Министерство возражение в отношении предостережения, в котором указываются:

1) наименование контролируемого лица, номер (номера) контактного телефона, адрес (адреса) электронной почты (при наличии) и почтовый адрес, по которым должен быть направлен ответ;

2) дата и номер предостережения;

3) доводы, на основании которых контролируемое лицо не согласно с объявленным предостережением;

4) желаемый способ получения ответа по итогам рассмотрения возражения.

Контролируемое лицо вправе приложить к возражению документы, подтверждающие обоснованность возражения, или их заверенные копии.

18. Возражение в отношении предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований контролируемое лицо вправе подать:

на бумажном носителе (лично путем посещения Министерства либо почтовым отправлением);

в виде электронного документа на адрес электронной почты, указанный в предостережении о недопустимости нарушения обязательных требований, либо через федеральную государственную информационную систему «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» и (или) через региональный портал государственных и муниципальных услуг.

19. Министерство рассматривает возражение не позднее 10 календарных дней со дня его получения.

По результатам рассмотрения возражения Министерство принимает одно из следующих решений:

1) удовлетворить возражение в форме отмены объявленного предостережения;

2) отказать в удовлетворении возражения.

Не позднее одного рабочего дня, следующего за днем принятия решения, Министерство направляет контролируемому лицу, подавшему возражение, ответ о результатах рассмотрения возражения. В случае отказа в удовлетворении возражения в ответе указываются основания отказа.

Ответ на возражение Министерство составляет, подписывает и направляет контролируемому лицу в соответствии с установленными Федеральным законом № 248-ФЗ требованиями к документам, составляемым и используемым при осуществлении регионального государственного контроля (надзора).

Возражения, содержащие сведения и документы, составляющие государственную или иную охраняемую законом тайну, подаются и рассматриваются в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о государственной или иной охраняемой законом тайне.

20. Консультирование осуществляется должностными лицами Министерства по телефону, посредством видео-конференц-связи, на личном приеме либо в ходе проведения профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия.

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

22. Консультирование осуществляется по следующим вопросам:

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

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

порядок обжалования решений Министерства, действий (бездействия) его должностных лиц при осуществлении государственного контроля (надзора).

23. Письменное консультирование осуществляется по вопросам, предусмотренным пунктом 22 настоящего Положения, в случае поступления обращения в письменной форме.

24. В целях обеспечения консультирования номера контактных телефонов, адреса для направления запросов в письменной форме, график и место проведения личного приема, видео-конференц-связи размещаются на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

25. В случае поступления 5 и (или) более обращений, содержащих однотипные вопросы контролируемых лиц и (или) их представителей, консультирование осуществляется посредством размещения на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» письменного разъяснения, подписанного уполномоченным должностным лицом Министерства.

26. По итогам консультирования информация в письменной форме контролируемым лицам и их представителям не предоставляется, за исключением случаев направления контролируемым лицом запроса о предоставлении письменного ответа в сроки, установленные Федеральным законом от 2 мая 2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

27. Профилактический визит осуществляется в порядке, установленном статьями 52, 52.1, 52.2 Федерального закона № 248-ФЗ.

4. Осуществление государственного контроля (надзора)

28. При осуществлении государственного контроля (надзора) проводятся следующие контрольные (надзорные) мероприятия:

инспекционный визит;
документарная проверка.

29. В ходе инспекционного визита могут совершаться следующие контрольные (надзорные) действия:

осмотр;
опрос;
получение письменных объяснений;

истребование документов, которые в соответствии с обязательными требованиями должны находиться в месте нахождения (осуществления деятельности) контролируемого лица (его филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений) либо объекта контроля.

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

- получение письменных объяснений;
- истребование документов;
- экспертиза.

5. Порядок фотосъемки, аудио- и видеозаписи, иных способов фиксации доказательств нарушений обязательных требований

31. Решение об использовании фотосъемки, аудио- и видеозаписи, иных способов фиксации доказательств нарушений обязательных требований при осуществлении контрольных (надзорных) мероприятий, совершении контрольных (надзорных) действий принимается должностным лицом Министерства, уполномоченным осуществлять государственный контроль (надзор), самостоятельно.

32. В обязательном порядке фото- или видеофиксация доказательств нарушений обязательных требований осуществляется в случае проведения контрольного (надзорного) мероприятия в отношении контролируемого лица, представителями которого создавались (создаются) препятствия в проведении контрольных (надзорных) мероприятий, совершении контрольных (надзорных) действий.

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

34. Для фиксации доказательств нарушений обязательных требований могут быть использованы любые имеющиеся в распоряжении технические средства фотосъемки, аудио- и видеозаписи.

35. Информация о проведении фотосъемки, аудио- и видеозаписи, об иных способах фиксации доказательств нарушений обязательных требований и использованных для этих целей технических средствах отражается в акте контрольного (надзорного) мероприятия.

36. Фиксация нарушений обязательных требований при помощи фотосъемки проводится не менее чем двумя снимками каждого из выявленных нарушений обязательных требований.

37. 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.

38. Результаты проведения фотосъемки, аудио- и видеозаписи, иных способов фиксации доказательств нарушений обязательных требований являются приложением к акту контрольного (надзорного) мероприятия.

39. Использование фотосъемки, аудио- и видеозаписи, иных способов фиксации доказательств нарушений обязательных требований осуществляется с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной или иной охраняемой законом тайне.

6. Досудебное обжалование решений Министерства, действий (бездействия) ее должностных лиц при осуществлении государственного контроля (надзора)

40. Досудебное обжалование решений Министерства, действий (бездействия) его должностных лиц при осуществлении государственного контроля (надзора) осуществляется в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом № 248-ФЗ.

41. Жалобы на действия (бездействие) руководителя Министерства, заместителя руководителя Министерства рассматриваются коллегиальным органом Министерства, созданным для рассмотрения жалоб в соответствии с частью 3 статьи 40 Федерального закона № 248-ФЗ.

42. Жалобы на решения Министерства, действия (бездействие) иных должностных лиц Министерства, уполномоченных на осуществление государственного контроля (надзора), рассматриваются руководителем Министерства.

43. Жалоба, содержащая сведения и документы, составляющие государственную или иную охраняемую законом тайну, подается контролируемым лицом в Министерство на бумажном носителе с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной и иной охраняемой законом тайне.

44. Жалобы на действия (бездействие) руководителя Министерства, заместителя руководителя Министерства, содержащие сведения и документы, составляющие государственную или иную охраняемую законом тайну, рассматриваются в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о государственной или иной охраняемой законом тайне коллегиальным органом Министерства, созданным для рассмотрения жалоб в соответствии с частью 3 статьи 40 Федерального закона № 248-ФЗ, члены которого допущены к государственной или иной охраняемой законом тайне.

45. Жалобы на решения Министерства, действия (бездействие) иных должных лиц Министерства, уполномоченных на осуществление государственного контроля (надзора), содержащие сведения и документы, составляющие государственную или иную охраняемую законом тайну, рассматриваются в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о государственной или иной охраняемой законом тайне уполномоченным согласно пункту 42 настоящего Положения на рассмотрение жалоб лицом, допущенным к государственной или иной охраняемой законом тайне.

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

КРИТЕРИИ
отнесения объектов регионального государственного
контроля (надзора) в области долевого строительства
многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости
на территории Тульской области к категориям риска
причинения вреда (ущерба)

Критерии отнесения объектов регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Тульской области к категориям риска причинения вреда (ущерба)	Категория риска
Наличие на дату принятия решения о присвоении (изменении) категории риска факта нарушения срока передачи объекта строительства от 3 месяцев до 4 месяцев (включительно)	Высокий риск
Наличие на дату принятия решения о присвоении (изменении) категории риска факта нарушения срока передачи объекта строительства от 2 месяцев до 3 месяцев (включительно)	Средний риск
Наличие на дату принятия решения о присвоении (изменении) категории риска факта нарушения срока передачи объекта строительства менее чем на 2 месяца	Низкий риск