



# АДМИНИСТРАЦИЯ ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

14.12.2021

№ 515а

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

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 1 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»

### ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Положение о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Томской области согласно приложению к настоящему постановлению (далее – Положение).

2. Признать утратившими силу следующие постановления Администрации Томской области:

1) от 07.11.2018 № 431а «Об утверждении Порядка организации и осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Томской области» («Собрание законодательства Томской области», № 11/1 (206) от 15.11.2018);

2) от 04.02.2019 № 50а «О внесении изменения в постановление Администрации Томской области от 07.11.2018 № 431а» («Собрание законодательства Томской области», № 2/1 (212) от 15.02.2019);

3) от 30.11.2020 № 566а «О внесении изменений в постановление Администрации Томской области от 07.11.2018 № 431а» («Собрание законодательства Томской области», № 12/1 (256) от 18.12.2020).

3. Департаменту информационной политики Администрации Томской области обеспечить опубликование настоящего постановления.

4. Настоящее постановление вступает в силу с 01.01.2022, за исключением раздела 6 Положения, приложений №№ 1, 2 к Положению, утвержденному настоящим постановлением, вступающих в силу с 01.03.2022.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Губернатора Томской области по строительству и инфраструктуре.

И.о. Губернатора Томской области

А.М. Феденёв

Ассонов Д.Ю.  
1211mn03.pap2021



УТВЕРЖДЕНО  
постановлением Администрации  
Томской области  
от 14.12.2021 № 515а

Положение  
о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого  
строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости  
на территории Томской 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 Томской области (далее – контроль).

2. Организация и осуществление контроля регулируется Федеральным законом от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ).

3. Предметом контроля является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязательных требований, 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (далее – обязательные требования).

4. Объектом контроля является деятельность, действия (бездействие) лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования (далее – объект контроля).

5. Контроль осуществляется в отношении лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Томской области (далее – контролируемые лица).

6. Исполнительным органом государственной власти Томской области, уполномоченным на осуществление контроля, является Департамент архитектуры и строительства Томской области (далее – Департамент).

7. Должностным лицом, уполномоченным на принятие решений о проведении конкретного профилактического контрольного мероприятия или конкретного надзорного мероприятия, является начальник Департамента.

8. От имени Департамента контроль вправе осуществлять следующие должностные лица:

- 1) начальник Департамента;

2) заместитель начальника Департамента;

3) должностное лицо Департамента, в должностные обязанности которого в соответствии с должностным регламентом входит осуществление полномочий по контролю, в том числе проведение профилактических мероприятий и контрольных (надзорных) мероприятий (далее – инспектор).

9. Департаментом в соответствии с частью 2 статьи 16 и частью 5 статьи 17 Федерального закона № 248-ФЗ в рамках осуществления контроля ведется учет контролируемых лиц и объектов контроля (далее – Перечень) на основании информации, полученной из Единой информационной системы жилищного строительства (далее – ЕИСЖС), а также информации, получаемой в рамках межведомственного взаимодействия, из обращений контролируемых лиц, граждан и организаций, из сообщений средств массовой информации.

10. Перечень размещается на официальном сайте Департамента в информационно-коммуникационной сети «Интернет» (далее – сеть «Интернет») и актуализируется по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал.

11. При осуществлении контроля система оценки и управления рисками не применяется.

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

12. Департаментом ежегодно утверждается программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям в соответствии с требованиями, установленными статьей 44 Федерального закона № 248-ФЗ, и размещается на официальном сайте Департамента в сети «Интернет».

13. Профилактические мероприятия, предусмотренные программой профилактики рисков причинения вреда, обязательны для проведения Департаментом.

14. Департамент проводит следующие виды профилактических мероприятий:

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

15. Информирование по вопросам соблюдения обязательных требований осуществляется Департаментом в порядке, установленном статьей 46 Федерального закона № 248-ФЗ.

Инспекторы, ответственные за размещение информации, предусмотренной настоящим Положением, определяются распоряжением Департамента.

16. Ежегодно (1 раз в год) Департаментом проводится обобщение правоприменительной практики, по итогам которого в порядке, установленном статьей 47 Федерального закона № 248-ФЗ, утверждается доклад, содержащий результаты обобщения правоприменительной практики по контролю (далее – доклад о правоприменительной практике).

Доклад о правоприменительной практике размещается на сайте Департамента в сети «Интернет» в срок до 15 марта года, следующего за отчетным

годом.

Инспектор, ответственный за подготовку доклада о правоприменительной практике, определяется распоряжением Департамента.

17. Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований (далее – предостережение) объявляется и направляется Департаментом контролируемому лицу в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 49 Федерального закона № 248-ФЗ.

Подготовка проекта предостережения осуществляется инспектором на основании поручения начальника Департамента не позднее пяти рабочих дней со дня получения Департаментом сведений, указанных в части 1 статьи 49 Федерального закона № 248-ФЗ.

18. Контролируемое лицо в течение десяти рабочих дней со дня получения предостережения вправе подать в Департамент возражение в отношении предостережения (далее – возражение).

Возражение контролируемого лица должно содержать следующую информацию:

- 1) наименование Департамента;
- 2) данные контролируемого лица (наименование юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика);
- 3) дату и номер предостережения;
- 4) дату получения предостережения контролируемым лицом;
- 5) доводы, на основании которых контролируемое лицо не согласно с объявленным предостережением;
- 6) должность, фамилию, имя, отчество (последнее – при наличии), подпись лица, направившего возражение;
- 7) дату направления возражения.

Возражение может быть подано контролируемым лицом в Департамент при личном обращении или посредством почтового отправления, в электронной форме на электронную почту Департамента.

19. Департамент рассматривает возражение в течение десяти рабочих дней со дня его получения и не позднее пяти рабочих дней со дня рассмотрения информирует контролируемое лицо о результатах в порядке, установленном статьей 21 Федерального закона № 248-ФЗ.

20. Департамент осуществляет учет объявленных предостережений и использует данные о результатах рассмотрения предостережений, поступивших в Департамент возражениях для проведения иных профилактических мероприятий и контрольных (надзорных) мероприятий. Инспектор, ответственный за учет объявленных Департаментом предостережений, определяется распоряжением Департамента.

21. Инспекторы по обращению контролируемых лиц и их представителей осуществляют консультирование в соответствии со статьей 50 Федерального закона № 248-ФЗ.

Консультирование может осуществляться по телефону, посредством видео-конференц-связи, на личном приеме либо в ходе проведения профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия.

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

1) о видах профилактических мероприятий, проводимых Департаментом при осуществлении контроля, порядке их проведения;

2) о видах контрольных (надзорных) мероприятий, проводимых Департаментом при осуществлении контроля, порядке их проведения;

3) о порядке обжалования решений Департамента, действий (бездействия) должностных лиц Департамента, уполномоченных на осуществление контроля.

23. По итогам консультирования информация в письменной форме контролируемым лицам и их представителям не предоставляется, за исключением случаев консультирования на основании обращений контролируемых лиц и их представителей, поступивших в соответствии с Федеральным законом от 2 мая 2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

24. Консультирование по однотипным обращениям контролируемых лиц и их представителей при наличии двух и более обращений по одним и тем же вопросам от разных контролируемых лиц и их представителей осуществляется Департаментом посредством размещения на официальном сайте Департамента в сети «Интернет» письменного разъяснения, подписанного начальником Департамента, без указания в таком разъяснении сведений, отнесенных к категории ограниченного доступа.

25. Учет консультаций осуществляется путем ведения журнала консультаций, форма которого утверждается распоряжением Департамента.

26. Профилактический визит проводится инспектором по поручению начальника Департамента в соответствии со статьей 52 Федерального закона № 248-ФЗ в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица либо путем использования видео-конференц-связи.

В ходе профилактического визита инспектор информирует контролируемое лицо об обязательных требованиях, предъявляемых к его деятельности. В ходе профилактического визита инспектором может осуществляться консультирование контролируемого лица в порядке, установленном статьей 50 Федерального закона № 248-ФЗ и настоящим Положением.

27. Департамент обязан предложить проведение профилактического визита лицам, приступающим к осуществлению деятельности, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, не позднее чем в течение одного года с момента начала такой деятельности.

28. Инспектор уведомляет контролируемое лицо о проведении обязательного профилактического визита не позднее чем за пять рабочих дней до даты его проведения.

Инспектор подготавливает уведомление о проведении обязательного профилактического визита, которое подписывает начальник Департамента. Уведомление о проведении обязательного профилактического визита составляется в письменной форме и содержит следующие сведения:

1) дату, время и место составления уведомления;

2) наименование Департамента;

3) полное наименование контролируемого лица;

4) фамилию, имя, отчество (последнее – при наличии) инспектора;

5) дату, время и место проведения обязательного профилактического визита;

6) подпись начальника Департамента.

Уведомление о проведении обязательного профилактического визита направляется в адрес контролируемого лица в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 248-ФЗ.

29. Срок проведения профилактического визита, обязательного профилактического визита не может превышать один рабочий день.

30. 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 в день проведения профилактического визита направляет информацию об этом начальнику Департамента для принятия решения о проведении контрольного (надзорного) мероприятия.

31. По итогам обязательного профилактического визита инспектор составляет акт о проведении профилактического визита. Форма акта о проведении профилактического визита утверждается распоряжением Департамента.

### 3. Осуществление контроля

32. Плановые контрольные (надзорные) мероприятия при осуществлении контроля в отношении контролируемых лиц в соответствии с требованием части 3 статьи 23<sup>5</sup> Федерального закона № 214-ФЗ не проводятся.

Основанием для проведения Департаментом внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий (далее – контрольные (надзорные) мероприятия) может быть любое основание из перечисленных в пунктах 1, 3 – 5 части 1 статьи 57 Федерального закона № 248-ФЗ.

Полученные Департаментом сведения о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям инспектор по поручению начальника Департамента рассматривает в порядке, предусмотренном статьями 58 – 60 Федерального закона № 248-ФЗ.

Мотивированное представление по итогам рассмотрения сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям инспектор направляет начальнику Департамента. Форма мотивированного представления утверждается распоряжением Департамента.

Для проведения контрольных (надзорных) мероприятий инспектор по поручению начальника Департамента не позднее десяти рабочих дней со дня возникновения оснований, предусмотренных в абзаце втором настоящего пункта, готовит проект решения Департамента о проведении контрольного (надзорного) мероприятия.

33. Взаимодействие с контролируемым лицом осуществляется при проведении контрольного (надзорного) мероприятия в форме документарной проверки (далее – документарная проверка).

Документарная проверка проводится в соответствии с положениями статьи 72 Федерального закона № 248-ФЗ.

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

получение письменных объяснений;

истребование документов.

Срок проведения документарной проверки не может превышать 10 рабочих дней. В указанный срок не включается период со дня направления контролируемому лицу требования представить необходимые для рассмотрения в ходе документарной проверки документы до дня представления указанных в требовании документов, а также период со дня направления контролируемому лицу информации о выявлении ошибок и (или) противоречий в представленных контролируемым лицом документах либо о несоответствии сведений, содержащихся в этих документах, сведениям, содержащимся в имеющихся у службы документах и (или) полученным при осуществлении контроля, и требования представить необходимые пояснения в письменной форме до дня представления указанных пояснений в Департамент.

#### 4. Результаты контрольного (надзорного) мероприятия

34. По окончании проведения контрольного (надзорного) мероприятия, предусматривающего взаимодействие с контролируемым лицом, составляется акт контрольного (надзорного) мероприятия (далее – акт).

Оформление акта осуществляется инспектором, проводившим контрольное (надзорное) мероприятие, в соответствии с требованиями статьи 87 Федерального закона № 248-ФЗ.

35. Ознакомление контролируемого лица или его представителя с результатами контрольного (надзорного) мероприятия осуществляется инспектором, проводившим контрольное (надзорное) мероприятие, в порядке, предусмотренном статьей 88 Федерального закона № 248-ФЗ.

36. В случае несогласия с фактами и выводами, изложенными в акте, контролируемое лицо в течение пятнадцати рабочих дней со дня получения акта вправе направить жалобу в порядке, предусмотренном статьями 39 – 43 Федерального закона № 248-ФЗ, разделом 5 настоящего Положения.

37. В случае выявления при проведении контрольного (надзорного) мероприятия нарушений контролируемым лицом обязательных требований инспектор, проводивший контрольное (надзорное) мероприятие, совершает действия, предусмотренные частью 2 статьи 90 Федерального закона № 248-ФЗ.

Предписание об устранении выявленных нарушений (далее – предписание) инспектор, проводивший контрольное (надзорное) мероприятие, выдает контролируемому лицу в течение пяти рабочих дней со дня оформления акта.

В случае, если по истечении срока исполнения, указанного в предписании, Департаментом будет установлено, что решение не исполнено или исполнено ненадлежащим образом, он вновь в течение пяти рабочих дней выдает контролируемому лицу решение, предусмотренное пунктом 1 части 2 статьи 90 Федерального закона № 248-ФЗ, с указанием новых сроков его исполнения.

Вопрос о выдаче контролируемому лицу рекомендаций по соблюдению обязательных требований, проведению иных мероприятий, направленных на профилактику рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям (далее – рекомендации), инспектор, проводивший контрольное (надзорное) мероприятие, рассматривает в течение пяти рабочих дней со дня оформления акта.

Формы предписаний и рекомендаций утверждаются распоряжением Департамента.

5. Досудебный порядок обжалования решений Департамента, действий (бездействия) должностных лиц Департамента

38. Обжалование контролируемым лицом принятого в отношении него решения Департамента или совершенных в отношении него действий (бездействия) должностных лиц Департамента осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 39 – 43 Федерального закона № 248-ФЗ.

39. Жалоба на решение Департамента, действия (бездействие) его должностных лиц в досудебном порядке рассматривается начальником Департамента.

40. Жалоба на действия (бездействие) начальника Департамента рассматривается заместителем Губернатора Томской области по строительству и инфраструктуре.

6. Оценка результативности и эффективности деятельности Департамента

41. Оценка результативности и эффективности контрольной деятельности Департамента осуществляется на основе системы показателей результативности и эффективности контроля в соответствии с положениями статьи 30 Федерального закона № 248-ФЗ.

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

- 1) ключевые показатели контроля;
- 2) индикативные показатели контроля.

43. Ключевой показатель контроля и его целевые значения предусмотрены в приложении № 1 к настоящему Положению.

Индикативные показатели контроля предусмотрены в приложении № 2 к настоящему Положению.

44. Департамент ежегодно осуществляет подготовку доклада о контроле с указанием сведений о достижении ключевого показателя и сведений об индикативных показателях контроля, в том числе о влиянии профилактических мероприятий и контрольных (надзорных) мероприятий на достижение ключевого показателя.

Инспектор, ответственный за подготовку доклада о контроле, определяется распоряжением Департамента.



Приложение № 1  
к Положению о региональном  
государственном контроле (надзоре)  
в области долевого строительства  
многоквартирных домов и (или) иных  
объектов недвижимости на территории  
Томской области

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

| Наименование ключевого показателя                                                                                                                                                                                                                                          | Годы и целевые (прогнозные) значения ключевого показателя |      |      |      |      |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2020<br>(базовое значение)                                | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| Соотношение материального ущерба, причиненного гражданам, организациям от неисполнения обязательств по договорам долевого участия в строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, к валовому региональному продукту Томской области, в процентах | 0,19                                                      | 0,14 | 0,11 | 0,08 | 0,05 | 0    |

Приложение № 2  
к Положению о региональном  
государственном контроле (надзоре)  
в области долевого строительства  
многоквартирных домов и (или) иных  
объектов недвижимости на территории  
Томской области

Индикативные показатели регионального государственного контроля (надзора)  
в области долевого строительства многоквартирных домов и (или)  
иных объектов недвижимости на территории Томской области

1. Количество внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных за отчетный период.
2. Общее количество контрольных (надзорных) мероприятий с взаимодействием с контролируемым лицом, проведенных за отчетный период.
3. Количество обязательных профилактических визитов, проведенных за отчетный период.
4. Количество предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований, объявленных за отчетный период.
5. Количество контрольных (надзорных) мероприятий, по результатам которых выявлены нарушения обязательных требований, за отчетный период.
6. Количество контрольных (надзорных) мероприятий, по итогам которых возбуждены дела об административных правонарушениях, за отчетный период.
7. Общее количество учтенных объектов контроля на конец отчетного периода.
8. Количество учтенных контролируемых лиц на конец отчетного периода.
9. Количество учтенных контролируемых лиц, в отношении которых проведены контрольные (надзорные) мероприятия, за отчетный период.
10. Общее количество жалоб, поданных контролирующими лицами в досудебном порядке, за отчетный период.
11. Количество жалоб, в отношении которых контрольным (надзорным) органом был нарушен срок рассмотрения, за отчетный период.
12. Количество жалоб, поданных контролирующими лицами в досудебном порядке, по итогам рассмотрения которых принято решение о полной либо частичной отмене решения контрольного (надзорного) органа либо о признании действий (бездействия) должностных лиц контрольных (надзорных) органов недействительными, за отчетный период.
13. Количество исковых заявлений об оспаривании решений, действий (бездействия) должностных лиц контрольных (надзорных) органов, направленных контролирующими лицами в судебном порядке, за отчетный период.
14. Количество исковых заявлений об оспаривании решений, действий (бездействия) должностных лиц контрольных (надзорных) органов, направленных контролирующими лицами в судебном порядке, по которым принято решение об удовлетворении заявленных требований, за отчетный период.
15. Количество исковых заявлений об оспаривании решений, действий (бездействия) должностных лиц контрольных (надзорных) органов, направленных контролирующими лицами в судебном порядке, по которым принято решение об удовлетворении заявленных требований, за отчетный период.

