

АДМИНИСТРАЦИЯ  
ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ДЕПАРТАМЕНТ ПО  
ГОСУДАРСТВЕННО-  
ПРАВОВЫМ ВОПРОСАМ И  
ЗАКОНОПРОЕКТНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Ленина пл., д. 6, г. Томск, 634000  
тел. (382 2) 510-519, тел/факс (382 2) 510-175  
E-mail: dep-pravo@tomsk.gov.ru

18.04.2025 № 26-582

на № 56-0604 от 28.03.2025

Начальнику Департамента  
строительства Томской области

Ассонову Д.Ю.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

об оценке регулирующего воздействия проекта постановления Администрации Томской области «Об утверждении Положения о региональном государственном контроле (надзоре) за соблюдением юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, подрядчиками требований к порядку и срокам размещения в единой информационной системе жилищного строительства информации и сведений, предусмотренных Федеральным законом от 22 июля 2024 года № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу», необходимых для строительства жилых домов по договорам строительного подряда на территории Томской области»

Департамент по государственно-правовым вопросам и законопроектной деятельности Администрации Томской области (далее – Департамент), как уполномоченный орган в области оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Томской области, рассмотрел проект постановления Администрации Томской области «Об утверждении Положения о региональном государственном контроле (надзоре) за соблюдением юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, подрядчиками требований к порядку и срокам размещения в единой информационной системе жилищного строительства информации и сведений, предусмотренных Федеральным законом от 22 июля 2024 года № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу», необходимых для строительства жилых домов по договорам строительного подряда на территории Томской области» (далее – проект акта), разработанный Департаментом строительства Томской области (далее – Разработчик), и сообщает следующее.

Проект акта подлежит оценке регулирующего воздействия в соответствии с частью 1 статьи 53 Федерального закона от 21 декабря 2021 года № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации».

Проект акта направлен Разработчиком для подготовки настоящего заключения впервые.

Степень регулирующего воздействия проекта акта: высокая.

В соответствии с пунктом 9 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Томской области, утвержденного постановлением Администрации Томской области от 11.07.2024 № 272а «Об оценке

регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Томской области и экспертизе нормативных правовых актов Томской области» (далее – Порядок проведения ОРВ), процедура проведения оценки регулирующего воздействия состоит из следующих этапов:

- 1) обсуждение идеи (концепции) предлагаемого правового регулирования;
- 2) разработка проекта акта, формирование сводного отчета о проведении оценки регулирующего воздействия (далее – сводный отчет) и проведение публичных консультаций;
- 3) подготовка заключения.

Пунктом 10 Порядка проведения ОРВ определено, что решение о проведении оценки регулирующего воздействия на этапе обсуждения идеи (концепции) предлагаемого правового регулирования принимает разработчик.

Согласно пункту 1.3 сводного отчета обсуждение идеи (концепции) предлагаемого правового регулирования не проводилось.

Для реализации второго этапа процедуры оценки регулирующего воздействия Разработчиком был разработан проект акта и сформирован сводный отчет. В период с 03.03.2025 по 24.03.2025 были проведены публичные консультации посредством размещения проекта акта, сводного отчета и перечня вопросов для участников публичных консультаций в автоматизированной информационной системе «Инвестиционный портал Томской области» (<http://www.investintomsk.ru>) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе «Поддержка бизнеса» – «Оценка регулирующего воздействия и экспертиза» – «Публичные консультации».

С целью качественного анализа альтернативных вариантов решения существующей проблемы Разработчик, согласно сводке предложений по проекту акта, уведомил о начале публичных консультаций Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Томской области, Союз «Торгово-промышленная палата Томской области», Томское региональное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия», Томское региональное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России», Союз «МПО работодателей Томской области», ЗАО «Карьероуправление», ОАО «ТДСК», Департамент градостроительного развития Томской области.

По результатам публичных консультаций по проекту акта замечаний и предложений Разработчику не поступило (поступило положительное мнение Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Томской области).

### **Проблема, на решение которой направлено предлагаемое проектом акта правовое регулирование**

Разработчик в пункте 2.1 сводного отчета указал, что существуют проблемы, препятствующие развитию строительства объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением подрядных организаций, в том числе связанные с рисками, возникающими для сторон договора подряда. Для граждан – это риск потери денежных средств, уплаченных по договору подряда, в случае невыполнения или некачественного выполнения работ подрядчиком. В случае оплаты с использованием счетов эскроу – риск потери денежных средств в случае ликвидации кредитной организации, в которой размещены средства на счете эскроу. Также существуют риски высоких ставок по кредиту, привлекаемому на цели строительства жилого дома по договору подряда.

При этом у подрядчиков отсутствует заинтересованность в привлечении средств заказчиков с использованием счетов эскроу в связи с необходимостью привлечения заемных средств для осуществления работ до раскрытия счета эскроу. Кроме того существует риск высокой стоимости привлеченного финансирования в связи с отсутствием у кредитора возможности обеспечения исполнения подрядчиком обязательств в полном объеме, а также риск несвоевременного получения денежных средств в случае затягивания срока заказчиком подписания акта сдачи или отказа от договора подряда.

По мнению Разработчика Федеральный закон от 22 июля 2024 года № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» (далее также – Федеральный закон № 186-ФЗ) принят для разрешения указанных проблем.

Согласно части 8 статьи 4 Федерального закона № 186-ФЗ в целях защиты прав и законных имущественных интересов граждан Российской Федерации осуществляется региональный государственный контроль (надзор) за соблюдением юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, подрядчиками требований к порядку и срокам размещения в информационной системе информации и сведений, предусмотренных частями 2 и 4 указанной статьи, необходимых для строительства жилых домов по договорам строительного подряда. Порядок осуществления указанного в настоящей части регионального государственного контроля (надзора) определяется нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Согласно пункту 5 сводного отчета в группу потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования входят органы государственной власти Томской области и органы местного самоуправления Томской области, юридические лица, граждане Российской Федерации.

Вместе с тем, по мнению Департамента, исходя из содержания проекта акта и Федерального закона № 186-ФЗ, в группу потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования также входят индивидуальные предприниматели.

Разработчик в пункте 2.5 сводного отчета указал, что на текущий момент опыт решения аналогичных проблем в других субъектах Российской Федерации отсутствует (правовые акты в процессе разработки).

### **Анализ предлагаемого правового регулирования**

Проектом акта предлагается утвердить Положение о региональном государственном контроле (надзоре) за соблюдением юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, подрядчиками требований к порядку и срокам размещения в единой информационной системе жилищного строительства информации и сведений, предусмотренных Федеральным законом от 22 июля 2024 года № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу», необходимых для строительства жилых домов по договорам строительного подряда на территории Томской области (приложение № 1 к проекту акта) (далее – Положение о контроле, региональный государственный контроль), а также Перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (приложение № 2 к проекту акта) (далее – Перечень).

Положением о контроле устанавливаются:

- предмет и объекты регионального государственного контроля;
- орган, уполномоченный на осуществление регионального государственного контроля;

- профилактика рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям;
- проведение контрольного (надзорного) мероприятия;
- результаты контрольного (надзорного) мероприятия;
- досудебный порядок обжалования решения Разработчика, действий (бездействия) его должностных лиц;
- оценка результативности и эффективности контрольной деятельности Разработчика;
- ключевой показатель регионального государственного контроля;
- индикативные показатели регионального государственного контроля.

Разработчик предлагает проводить следующие профилактические мероприятия: информирование, обобщение правоприменительной практики, объявление предостережения, консультирование, профилактический визит.

В соответствии с пунктом 31 Положения о контроле плановые контрольные (надзорные) мероприятия при осуществлении регионального государственного контроля в отношении контролируемых лиц не проводятся.

В качестве цели предлагаемого правового регулирования Разработчик в пункте 3 сводного отчета указал повышение доступности индивидуального жилья. В качестве индикатора достижения цели предлагаемого правового регулирования Разработчик указал результативность осуществления регионального государственного контроля, при этом единица измерения указанного индикатора и его целевое значение Разработчик в пункте 10 сводного отчета не привел.

В пункте 7 сводного отчета указано, что принятие проекта акта не потребует дополнительных финансовых затрат областного бюджета.

При этом к проекту акта имеются следующие замечания.

1. Согласно подпункту 2 пункта 18 Положения о контроле возражение контролируемого лица в отношении предостережения должно содержать данные контролируемого лица (наименование юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика).

Однако в соответствии с пунктом 4 Положения о контроле к контролируемым лицам относятся также индивидуальные предприниматели, поэтому предлагаем Разработчику скорректировать подпункт 2 пункта 18 Положения в целях исключения затруднений в их правоприменении субъектами предпринимательской деятельности.

2. В качестве индикаторов риска нарушения обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (далее также – индикатор риска) Разработчик в Перечне указал:

- наличие факта нарушения срока исполнения обязательств по договору строительного подряда, нарушения срока передачи объекта участнику строительства либо нарушения первоначального (планируемого) срока получения уведомления об окончании строительства, на шесть и более месяцев;

- отставание контролируемого лица от сроков примерного графика реализации проекта строительства, в отношении строящегося объекта недвижимости, сведения о котором содержатся в единой информационной системе жилищного строительства, на шесть и более месяцев;

- получение по результатам мониторинга официального сайта арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» сведений о вынесении арбитражным судом определения о принятии заявления о признании контролируемого лица банкротом.

В соответствии с частью 9 статьи 23 Федерального закона № 248-ФЗ индикатором риска нарушения обязательных требований является соответствие или отклонение от параметров объекта контроля, которые сами по себе не являются нарушениями обязательных требований, но с высокой степенью вероятности свидетельствуют о наличии таких нарушений и риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

Согласно пункту 3 Положения о контроле предметом регионального государственного контроля является соблюдение контролируемыми лицами требований к порядку и срокам размещения в информационной системе информации и сведений, предусмотренных частями 2 и 4 статьи 4 Федерального закона № 186-ФЗ, необходимых для строительства жилых домов по договорам строительного подряда.

Вместе с тем из предлагаемой редакции Перечня отсутствует понимание того, как наступление событий, описанных в индикаторах риска, может свидетельствовать о наличии нарушений соблюдения контролируемыми лицами требований к порядку и срокам размещения в информационной системе указанной информации и сведений, а также риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

Вместе с тем в соответствии с частью 9 статьи 23 Федерального закона № 248-ФЗ индикаторы риска нарушения обязательных требований разрабатываются в целях оценки риска причинения вреда (ущерба) при принятии решения о проведении и выборе вида внепланового контрольного (надзорного) мероприятия.

По мнению Департамента, применение предлагаемых Разработчиком индикаторов риска не могут с высокой степенью вероятности свидетельствовать о наличии нарушений обязательных требований и риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, но создадут необоснованную нагрузку на бизнес в виде проверок, так как субъекты предпринимательской деятельности обязаны соблюдать требования, предусмотренные Федеральным законом № 248-ФЗ.

В этой связи предлагаем Разработчику исключить избыточную обязанность для субъектов предпринимательской деятельности, используя при разработке новых индикаторов риска опыт регулирования аналогичных правоотношений в других субъектах Российской Федерации.

### **Выводы по результатам оценки регулирующего воздействия проекта акта**

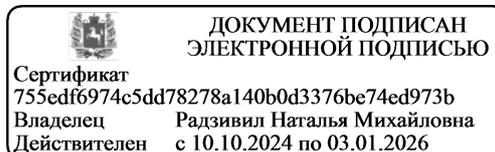
По результатам оценки регулирующего воздействия считаем, что наличие проблемы и целесообразность ее решения с помощью регулирования, предусмотренного проектом акта, является своевременным и обоснованным.

Однако проект акта содержит положения, вводящие избыточную обязанность для субъектов предпринимательской деятельности.

На основании вышеизложенного, Департамент делает вывод о недостаточности оснований для принятия решения о введении предлагаемого Разработчиком варианта правового регулирования. Проект акта нуждается в доработке с учетом вышеуказанных замечаний и направлении в Департамент для подготовки заключения повторно.

Начальник департамента

Васёв Михаил Владимирович  
(382-2) 510-940, вн.1196  
vasev@tomsk.gov.ru



Н.М. Радзивил