



ДЕПАРТАМЕНТ ЖКХ И ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

19.12.2025

№ 88

Об утверждении программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора) на территории Томской области на 2026 год

В соответствии с частью 2 статьи 44 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»

1. Утвердить прилагаемую программу профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора) на территории Томской области на 2026 год.

2. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя начальника департамента по организационно-правовой работе и государственному жилищному надзору.

Начальник департамента



Ю.И. Баев

УТВЕРЖДЕНА
распоряжением Департамента ЖКХ и
государственного жилищного надзора
Томской области
от 19.12.2025 № 88

Программа
профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при
осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора) на территории
Томской области на 2026 год

1. Анализ текущего состояния осуществления вида контроля, описание текущего развития профилактической деятельности контрольного (надзорного) органа, характеристика проблем, на решение которых направлена программа профилактики

1. Региональный государственный жилищный контроль (надзор) на территории Томской области (далее - региональный государственный контроль (надзор) осуществляет Департамент ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области (далее - Департамент) в соответствии с Положением о региональном государственном жилищном контроле (надзоре) на территории Томской области.

2. Предметом государственного жилищного надзора является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, законодательством о газоснабжении в Российской Федерации в отношении жилищного фонда, за исключением муниципального жилищного фонда:

1) требований к использованию и сохранности жилищного фонда, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое в многоквартирном доме, порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме;

2) требований к формированию фондов капитального ремонта;

3) требований к созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

4) требований к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

5) правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

6) правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения;

7) правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

8) требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов;

9) требований к порядку размещения ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, информации в системе;

10) требований к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах;

11) требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования;

12) требований к безопасной эксплуатации и техническому обслуживанию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, а также требований к содержанию относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме вентиляционных и дымовых каналов.

3. В рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) Департамент в соответствии со статьей 23.55 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) уполномочен на ведение административного производства (составление протоколов об административном правонарушении, проведение административных расследований, рассмотрение протоколов и привлечение к административной ответственности виновных лиц).

4. В 2025 году количество поднадзорных Департаменту субъектов составило 1050.

В истекшем периоде 2025 года Департаментом на постоянной основе проводились: размещение на официальном сайте Департамента актуальных полных текстов нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования;

актуализация перечней нормативных правовых актов, их отдельных частей, содержащих обязательные требования, и их размещение на сайте Департамента;

подготовка и размещение на официальном сайте Департамента информационных материалов и разъяснений о содержании и порядке соблюдения (исполнения) обязательных требований.

Подготовлены и размещены на сайте Департамента:

обобщение практики осуществления Департаментом ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области государственного жилищного надзора в 2024 году (<https://depzhkh.tomsk.gov.ru/profilaktika-narushenij-objazatelnyh-trebovanij-v-ramkah-gzhn> в разделе «Реформа КНД»-«Материалы по профилактике нарушений обязательных требований»-«Профилактика нарушений обязательных требований»-«Анализ наиболее часто допускаемых нарушений обязательных требований»);

руководство по соблюдению обязательных требований в сфере регионального государственного жилищного надзора (<https://depzhkh.tomsk.gov.ru/profilaktika-narushenij-objazatelnyh-trebovanij-v-ramkah-gzhn> в разделе «Реформа КНД»-«Материалы по профилактике нарушений обязательных требований»-«Профилактика нарушений обязательных требований»-«Методические рекомендации»);

пресс-релизы по актуальным вопросам (в 2025 году размещение производилось также в официальных каналах Департамента в социальных сетях Вконтакте и Одноклассники, мессенджерах Max и Telegram).

Департаментом проведены публичные мероприятия, в том числе совещания, семинары, круглые столы с поднадзорными субъектами по вопросам соблюдения обязательных требований.

Департаментом подготовлены и размещены на сайте ежегодный доклад об осуществлении государственного жилищного надзора и об эффективности такого надзора за 2024 год (<https://depzhkh.tomsk.gov.ru/otchety->).

5. В 2025 году должностными лицами Департамента значительное внимание было уделено такому инструменту профилактики правонарушений как вынесение предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

Основанием для направления предостережений являлось наличие у Департамента сведений о готовящихся нарушениях или о признаках нарушений обязательных требований. Указанные сведения были получены в ходе мероприятий по контролю без взаимодействия с контролируруемыми лицами, в ходе рассмотрения поступивших обращений и заявлений граждан, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, и средств массовой информации.

Профилактические визиты в 2025 году Департаментом не проводились в связи с существенными изменениями в порядке их проведения, внесенными в Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» нормами Федерального закона от 28.12.2024 № 540-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

В 2024 году Департаментом выдано 37 предостережений, проведено 15 профилактических визитов. За прошедший период 2025 года выдано 34 предостережения.

6. Ежедневно, в текущем рабочем режиме, должностными лицами Департамента проводятся индивидуальные консультации для контролируемых лиц (при личном посещении органа, посредством обращения на адрес электронной почты, по телефону, через сайт Департамента).

7. Основными проблемами, на решение которых направлена настоящая программа профилактики, являются:

- недостаточно сформированное понимание исполнения обязательных требований у контролируемых лиц;
- пренебрежительное отношение к требованиям законодательства;
- низкая осведомленность контролируемых лиц о требованиях в области государственного жилищного надзора;
- неоднозначное толкование нормативных правовых актов контролируемыми лицами, государственными и судебными органами;
- ненадлежащее содержание жилищного фонда,
- нарушения при начислении платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

При этом низкий уровень планирования ремонтных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, а также формальный подход к проведению осенних и весенних плановых осмотров являются основными причинами неудовлетворительного технического состояния жилищного фонда.

2. Цели и задачи реализации программы профилактики

8. Основными целями реализации Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) (далее – Программа профилактики) являются:

- 1) стимулирование добросовестного соблюдения обязательных требований всеми контролируемыми лицами;
- 2) устранение условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям;
- 3) создание условий для доведения обязательных требований до контролируемых лиц, повышение информированности о способах их соблюдения.

9. Задачами реализации Программы профилактики являются:

- 1) выявление причин, факторов и условий, способствующих нарушению обязательных требований контролируемыми лицами, определение способов устранения или снижения рисков их возникновения;
- 2) устранение причин, факторов и условий, способствующих возможному нарушению контролируемыми лицами обязательных требований;
- 3) повышение уровня правовой грамотности контролируемых лиц, в том числе путем обеспечения доступности информации об обязательных требованиях;
- 4) формирование единого понимания обязательных требований у всех контролируемых лиц;
- 5) снижение издержек контрольной (надзорной) деятельности и административной нагрузки на контролируемые лица.

3. Перечень профилактических мероприятий, сроки (периодичность) их проведения

10. При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) Департаментом проводятся следующие виды профилактических мероприятий:

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

11. Сроки (периодичность) проведения профилактических мероприятий приведены в Плане – графике реализации профилактических мероприятий при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора) на 2026 год согласно приложению к настоящей Программе профилактики.

4. Показатели результативности и эффективности программы профилактики

12. Целевыми показателями результативности и эффективности Программы профилактики являются:

№ п/п	Показатель	Период, год	
		2022	2026
1.	Доля контролируемых лиц, в отношении которых были проведены профилактические мероприятия, %*	102,5 % от базового уровня	105 % от базового уровня
2.	Количество проведенных профилактических мероприятий, %**	102,5 % от базового уровня	104 % от базового уровня

*Показатель рассчитывается как отношение числа контролируемых лиц, в отношении которых были проведены профилактические мероприятия, к общему количеству контролируемых лиц.

**Показатель рассчитывается как отношение количества проведенных профилактических мероприятий в отчетном году к количеству проведенных профилактических мероприятий в предыдущем году.

Приложение к Программе профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора) на территории Томской области на 2026 год

План – график реализации профилактических мероприятий при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора) на территории Томской области на 2026 год

№ п/п	Наименование мероприятия	Сведения о мероприятии	Ответственный исполнитель	Срок реализации
1.	Информирование	Информирование по вопросам соблюдения обязательных требований осуществляется Департаментом ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области (далее – Департамент) 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). Информирование контролируемых лиц осуществляется посредством размещения на официальном сайте Департамента в информационно-коммуникационной сети	Председатель комитета государственного жилищного надзора Департамента, Председатель комитета организационно-правовой работы Департамента	В течение 5 дней с даты принятия нормативного правового акта, регулирующего осуществление регионального государственного контроля (надзора). В течение 10 дней с даты подготовки или актуализации сведений, подлежащих размещению

		«Интернет» (далее – сайт Департамента) и поддержания в актуальном состоянии следующих сведений: 1) текстов нормативных правовых актов, регулирующих осуществление регионального государственного жилищного контроля (надзора) (далее – региональный государственный контроль (надзор); 2) руководства по соблюдению обязательных требований; 3) программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального государственного контроля (надзора); 4) сведений о способах получения консультаций по вопросам соблюдения обязательных требований; 5) докладов, содержащие результаты обобщения правоприменительной практики; 6) докладов о региональном государственном контроле (надзоре); 7) комментариев и разъяснений по вопросам соблюдения обязательных требований законодательства; 8) иных сведений, предусмотренные нормативными		
--	--	---	--	--

		правовыми актами Российской Федерации и Томской области		
2.	Обобщение правоприменительной практики	Обобщение правоприменительной практики, по итогам которого в порядке, установленном статьей 47 Федерального закона № 248-ФЗ, утверждается доклад, содержащий результаты обобщения правоприменительной практики по региональному государственному контролю (надзору) (далее – доклад о правоприменительной практике). Доклад о правоприменительной практике утверждается начальником Департамента и размещается на сайте Департамента	Председатель комитета организационно-правовой работы Департамента	До 15 марта года, следующего за отчетным годом
3.	Объявление предостережения	Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований (далее – предостережение) объявляется и направляется Департаментом контролируруемому лицу в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 49 Федерального закона № 248-ФЗ при наличии 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	Председатель комитета государственного жилищного надзора Департамента Председатель комитета организационно-правовой работы Департамента	В течение года, при наличии сведений, указанных в части 1 статьи 49 Федерального закона № 248-ФЗ

		(ущерб) охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям. Департамент объявляет контролируемому лицу предостережение и предлагает принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований. Контролируемое лицо в течение десяти рабочих дней со дня получения предостережения вправе подать в Департамент возражение в отношении предостережения (далее – возражение). Возражение может быть подано контролируемым лицом в Департамент при личном обращении или посредством почтового отправления, в электронной форме на электронную почту Департамента. 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 рассмотрения предостережения		
4.	Консультирование	Консультирование осуществляется в соответствии со статьей 50 Федерального закона № 248-ФЗ.	Председатель комитета государственного	В течение года, при поступлении обращений от контролируемых лиц

		Должностные лица уполномоченного органа по обращениям контролируемых лиц и их представителей осуществляют консультирование (дают разъяснения по вопросам, связанным с организацией и осуществлением государственного контроля (надзора), муниципального контроля). Консультирование осуществляется по телефону, посредством видео-конференц-связи, на личном приеме либо в ходе проведения профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия. Консультирование, в том числе письменное консультирование, осуществляется по следующим вопросам: 1) положения нормативных правовых актов (их отдельных положений), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках регионального государственного жилищного надзора; 2) положения нормативных правовых актов, регламентирующих порядок осуществления регионального	жилищного надзора Департамента Председатель комитета организационно-правовой работы Департамента	
--	--	--	--	--

		государственного жилищного надзора; 3) порядок обжалования решений уполномоченного органа, действий (бездействия) должностных лиц уполномоченного органа; 4) порядок выполнения обязательных требований; 5) профилактика рисков нарушения обязательных требований; 6) особенности и порядок осуществления регионального государственного жилищного надзора; 7) иные вопросы, касающиеся осуществления регионального государственного жилищного надзора. Ответы на письменные обращения предоставляются в сроки, установленные Федеральным законом от 2 мая 2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации». Время ожидания контролируемого лица и его представителя при индивидуальном консультировании на личном приеме не может превышать 15 минут. Индивидуальное консультирование на личном		
--	--	--	--	--

		приеме контролируемого лица и его представителя должностными лицами уполномоченного органа не может превышать 10 минут. Продолжительность устного консультирования контролируемого лица по телефону не может превышать 10 минут. Публичное письменное консультирование осуществляется путем размещения информационных материалов на информационных стендах уполномоченного органа, размещения письменного разъяснения, подписанного руководителем уполномоченного органа, на своем официальном сайте в сети «Интернет» https://depzhkh.tomsk.gov.ru по однотипным обращениям контролируемых лиц и их представителей в случае поступления пяти и более таких обращений в течение календарного года. Публичное устное консультирование осуществляется уполномоченным должностным лицом с привлечением средств массовой информации – радио, телевидение.		
5.	Профилактический визит	Профилактический визит проводится в соответствии со	Председатель комитета государственного	Проведение профилактических визитов в отношении контролируемых лиц,

	статьей 52 Федерального закона № 248-ФЗ в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица либо путем использования видео-конференц-связи или мобильного приложения «Инспектор». 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. Проведение обязательного профилактического визита уполномоченным органом осуществляется в отношении контролируемых лиц, приступающих к деятельности, при осуществлении которой обеспечивается выполнение обязательных требований. Инспектор уведомляет контролируемое лицо о проведении обязательного профилактического визита не	жилищного надзора Департамента	отнесенных к категориям высокого риска: 02.02.2026 - ЖИЛИЩНЫЙ КООПЕРАТИВ «РИВЬЕРА» (ИНН 7017483285, адрес юридического лица: г. Томск, пер. Б.Хмельницкого, д. 5/1, кв. 145), адрес осуществляемого вида деятельности: г. Томск, пер. Б.Хмельницкого, д. 5/1, срок проведения обязательного профилактического визита – 10 рабочих дней; 02.03.2026 - ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ «СТРОИТЕЛЬ» (ИНН 7020026923, адрес юридического лица: г. Томск, ул. Партизанская, д. 25), адрес осуществляемого вида деятельности: г. Томск, ул. Партизанская, д. 25, срок проведения обязательного профилактического визита – 10 рабочих дней; 06.04.2026 - ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «СЕВЕРНОЕ» (ИНН 7017245594, адрес юридического лица: г. Томск, ул. Северный городок, д. 44, кв. 91), адрес осуществляемого вида деятельности: г. Томск, ул. Северный городок, д. 44, срок проведения обязательного профилактического визита – 10 рабочих дней; 11.05.2026 - ЖИЛИЩНЫЙ КООПЕРАТИВ «ИРКУТСКИЙ, 204А»
--	--	---------------------------------------	---

		позднее чем за пять рабочих дней до даты его проведения. Уведомление о проведении обязательного профилактического визита составляется в письменной форме и содержит следующие сведения: 1) дата, время и место составления уведомления; 2) наименование контрольного (надзорного) органа; 3) полное наименование контролируемого лица; 4) фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) инспектора; 5) дата, 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. Контролируемое лицо вправе отказаться от проведения обязательного профилактического визита, уведомив об этом контрольный (надзорный) орган не позднее чем за три рабочих дня до даты его проведения.		(ИНН 7017428238, адрес юридического лица: г. Томск, ул. Иркутский тракт, д. 204А, кв. 30), адрес осуществляемого вида деятельности: г. Томск, ул. Иркутский тракт, д. 204А, срок проведения обязательного профилактического визита – 10 рабочих дней; 11.05.2026 - ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ «БРОНЕВИК» (ИНН 7017400218, адрес юридического лица: г. Томск, ул. Иркутский тракт, д. 212, кв. 163), адрес осуществляемого вида деятельности: г. Томск, ул. Иркутский тракт, д. 212, срок проведения обязательного профилактического визита – 10 рабочих дней; 01.06.2026 - ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «НАБЕРЕЖНАЯ ОЗЕРА» (ИНН 7017272968, адрес юридического лица: г. Томск, ул. Набережная Озера, д. 26, помещ. 1), адрес осуществляемого вида деятельности: г. Томск, ул. Набережная Озера, д. 26, срок проведения обязательного профилактического визита – 10 рабочих дней.
--	--	---	--	--

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