КонсультантПлюс

Статья: Муниципальный жилищный контроль (Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2025)

Документ предоставлен КонсультантПлюс

www.consultant.ru

Дата сохранения: 25.04.2025

Актуально на 20.02.2025

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНТРОЛЬ

Согласно ч. 1 ст. 1 Федерального закона от 31.07.2020 N 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" (далее - Закон о контроле) под муниципальным контролем понимается деятельность контрольных (надзорных) органов, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений обязательных требований, осуществляемая в пределах полномочий указанных органов посредством профилактики нарушений обязательных требований, оценки соблюдения гражданами и организациями обязательных требований, выявления их нарушений, принятия предусмотренных законодательством РФ мер по пресечению выявленных нарушений обязательных требований, устранению их последствий и (или) восстановлению правового положения, существовавшего до возникновения таких нарушений.

В соответствии с ч. 4 ст. 20 ЖК РФ предметом муниципального жилищного контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами в отношении 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.

Организация и осуществление муниципального жилищного контроля регулируются Законом о контроле.

1. Порядок осуществления муниципального жилищного контроля

Согласно ч. 5 ст. 20 ЖК РФ муниципальный жилищный контроль осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления (далее - органы муниципального жилищного контроля) в соответствии с положением, утверждаемым представительным органом муниципального образования (высшим исполнительным органом государственной власти субъектов РФ - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, если иное не предусмотрено законами данных субъектов РФ).

Рассмотрим порядок осуществления муниципального жилищного контроля на примере Положения о муниципальном жилищном контроле на территории городского округа Химки Московской области, утв. Решением Совета депутатов городского округа Химки МО от 18.10.2021 N 02/10 (далее - Положение).

В соответствии с п. п. 1.5, 2.1, 2.2 Положения муниципальный жилищный контроль осуществляется должностными лицами отдела муниципального жилищного контроля Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Химки Московской области, включенными в перечень должностных лиц, осуществляющих муниципальный жилищный контроль, утверждаемый администрацией данного городского округа.

Согласно п. п. 3.1, 3.2 Положения муниципальный жилищный контроль осуществляется на основе управления рисками причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, в связи с этим объекты муниципального контроля подлежат отнесению к одной из категорий риска причинения вреда (ущерба): высокий риск, средний риск, умеренный риск, низкий риск.

Решение об отнесении органами муниципального жилищного контроля объектов контроля к определенной категории риска и изменении присвоенной объекту контроля категории риска принимается руководителем органа муниципального жилищного контроля по месту нахождения объекта контроля в соответствии с критериями отнесения объектов контроля к определенной категории риска при осуществлении муниципального жилищного контроля (п. 3.3 Положения).

Критерии отнесения объектов контроля к категориям риска и порядок присвоения объектам указанных категорий закреплены в п. п. 3.4 - 3.6 Положения.

В соответствии с п. 3.7 Положения в зависимости от присвоенной категории риска плановые контрольные (надзорные) мероприятия проводятся со следующей периодичностью:

1) для объектов контроля, отнесенных к категориям высокого риска, - 1 раз в 3 года;

2) для объектов контроля, отнесенных к категории среднего риска, - 1 раз в 4 года;

3) для объектов контроля, отнесенных к категории умеренного риска, - 1 раз в 5 лет.

В отношении объектов контроля, отнесенных к категории низкого риска, плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся.

Согласно п. п. 4.1, 4.2 Положения органами муниципального жилищного контроля осуществляются следующие виды профилактических мероприятий: информирование, обобщение правоприменительной практики, объявление предостережений, консультирование, профилактический визит.

В рамках муниципального жилищного контроля проводятся следующие контрольные (надзорные) мероприятия (ст. ст. 70, 72, 73 Закона о контроле, п. п. 6.1, 6.2 Положения):

- инспекционный визит;

- документарная проверка;

- выездная проверка;

- наблюдение за соблюдением обязательных требований (без взаимодействия с контролируемым лицом);

- выездное обследование (без взаимодействия с контролируемым лицом).

Согласно п. 6.3 Положения вышеуказанные контрольные (надзорные) мероприятия проводятся в форме плановых и внеплановых мероприятий.

Плановые контрольные (надзорные) мероприятия в отношении контролируемых лиц проводятся в соответствии с Законом о контроле на основании ежегодных планов проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий. При осуществлении муниципального жилищного контроля в отношении жилых помещений, используемых гражданами, плановые контрольные мероприятия не проводятся (ч. 7 ст. 20 ЖК РФ, п. 5.1 Положения).

Согласно п. 5.5 Положения по окончании проведения контрольного (надзорного) мероприятия, предусматривающего взаимодействие с контролируемым лицом, составляется акт. Если по результатам проведения такого мероприятия выявлено нарушение обязательных требований, то в акте указывается, какое именно требование нарушено, каким нормативным правовым актом и его структурной единицей оно установлено.

Оформление акта производится в день окончания проведения такого мероприятия на месте его проведения.

Акт контрольного (надзорного) мероприятия, проведение которого было согласовано органами прокуратуры, направляется в органы прокуратуры посредством единого реестра контрольных (надзорных) мероприятий непосредственно после его оформления.

Информация о контрольных (надзорных) мероприятиях размещается в едином реестре контрольных (надзорных) мероприятий (п. 5.7 Положения).

Правила формирования и ведения единого реестра контрольных (надзорных) мероприятий утверждены Постановлением Правительства РФ от 16.04.2021 N 604; реестр размещен в сети Интернет по ссылке https://proverki.gov.ru/portal.

Информирование контролируемых лиц о совершаемых должностными лицами органов муниципального жилищного контроля действиях и принимаемых решениях осуществляется путем размещения сведений об указанных действиях и решениях в едином реестре контрольных (надзорных) мероприятий, а также доведения их до контролируемых лиц посредством инфраструктуры, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг и исполнения государственных и муниципальных функций в электронной форме, в том числе через федеральную государственную

информационную систему "Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)" (далее - ЕПГУ).

Гражданин, не осуществляющий предпринимательскую деятельность, являющийся контролируемым лицом, информируется о таких действиях и решениях путем направления ему документов на бумажном носителе в случае направления им в орган муниципального жилищного контроля уведомления о необходимости получения документов на бумажном носителе либо отсутствия у органа муниципального жилищного контроля сведений об адресе его электронной почты и возможности направить ему документы в электронном виде через ЕПГУ (в случае, если контролируемое лицо не имеет учетной записи в единой системе идентификации и аутентификации) (п. 5.8 Положения).

В случае отсутствия выявленных нарушений обязательных требований сведения об этом вносятся в единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий (п. 5.10 Положения).

Согласно п. 5.11 Положения в случае выявления нарушений обязательных требований контролируемым лицом орган муниципального жилищного контроля в пределах полномочий, предусмотренных законодательством РФ, обязан:

1) выдать после оформления акта контрольного (надзорного) мероприятия контролируемому лицу предписание об устранении выявленных нарушений с указанием разумных сроков их устранения и (или) о проведении мероприятий по предотвращению причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям (ч. 8 ст. 20 ЖК РФ);

2) незамедлительно принять предусмотренные законодательством РФ меры по недопущению причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям или прекращению его причинения и по доведению до сведения граждан, организаций любым доступным способом информации о наличии угрозы причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям и способах ее предотвращения в случае, если при проведении контрольного (надзорного) мероприятия установлено, что деятельность гражданина, организации, владеющих и (или) пользующихся объектом контроля, представляет непосредственную угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям или что такой вред (ущерб) причинен;

3) при выявлении в ходе контрольного (надзорного) мероприятия признаков административного правонарушения направить информацию об этом в соответствующий государственный орган или при наличии соответствующих полномочий принять меры по привлечению виновных лиц к установленной законом ответственности;

4) принять меры по осуществлению контроля за устранением выявленных нарушений обязательных требований, предупреждению нарушений обязательных требований, предотвращению возможного причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, при неисполнении предписания в установленные сроки принять меры по обеспечению его исполнения;

5) рассмотреть вопрос о выдаче рекомендаций по соблюдению обязательных требований, проведении иных мероприятий, направленных на профилактику рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

В случае выявления в ходе проведения проверки нарушений требований жилищного законодательства, за которые предусмотрена административная и иная ответственность, в акте проверки об этом указывается. Должностные лица органов местного самоуправления направляют копию указанного акта в орган государственного жилищного надзора (п. 5.12 Положения).

Решения органа муниципального жилищного контроля, действия (бездействие) должностных лиц, осуществляющих муниципальный жилищный контроль, могут быть обжалованы в порядке, установленном гл. 9 Закона о контроле. Решения органа

муниципального жилищного контроля, действия (бездействие) их должностных лиц, осуществляющих плановые и внеплановые контрольные (надзорные) мероприятия, могут быть обжалованы в суд только после их досудебного обжалования, за исключением случаев обжалования в суд решений, действий (бездействия) гражданами, не осуществляющими предпринимательской деятельности (п. 7.1 Положения).

Жалоба подается контролируемым лицом в уполномоченный на рассмотрение жалобы орган в электронном виде с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг (ЕПГУ) (п. 7.3 Положения).

2. Полномочия органов муниципального жилищного контроля

В соответствии с п. 2.5 Положения, ст. 29 Закона о контроле на должностных лиц органа муниципального контроля возложены следующие обязанности:

- соблюдать законодательство РФ, права и законные интересы контролируемых лиц;

- своевременно и в полной мере осуществлять предоставленные в соответствии с законодательством РФ полномочия по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений обязательных требований, принимать меры по обеспечению исполнения решений контрольных (надзорных) органов вплоть до подготовки предложений об обращении в суд с требованием о принудительном исполнении предписания, если такая мера предусмотрена законодательством;

- проводить контрольные (надзорные) мероприятия и совершать контрольные (надзорные) действия на законном основании и в соответствии с их назначением только во время исполнения служебных обязанностей и при наличии соответствующей информации в едином реестре контрольных (надзорных) мероприятий, а в случае взаимодействия с контролируемыми лицами проводить такие мероприятия и совершать такие действия только при предъявлении служебного удостоверения, иных документов, предусмотренных федеральными законами;

- не допускать при проведении контрольных (надзорных) мероприятий проявление неуважения в отношении богослужений, других религиозных обрядов и церемоний, не препятствовать их проведению, а также не нарушать внутренние установления религиозных организаций;

- не препятствовать присутствию контролируемых лиц, их представителей, а с согласия контролируемых лиц, их представителей присутствию Уполномоченного при Президенте РФ по защите прав предпринимателей или его общественных представителей, уполномоченного по защите прав предпринимателей в субъекте РФ при проведении контрольных (надзорных) мероприятий (за исключением контрольных (надзорных) мероприятий, при проведении которых не требуется взаимодействие контрольных (надзорных) органов с контролируемыми лицами) и в случаях, предусмотренных Законом о контроле, осуществлять консультирование;

- предоставлять контролируемым лицам, их представителям, присутствующим при проведении контрольных (надзорных) мероприятий, информацию и документы, относящиеся к предмету государственного контроля (надзора), муниципального контроля, в том числе сведения о согласовании проведения контрольного (надзорного) мероприятия органами прокуратуры в случае, если такое согласование предусмотрено настоящим Федеральным законом;

- знакомить контролируемых лиц, их представителей с результатами контрольных (надзорных) мероприятий и контрольных (надзорных) действий, относящихся к предмету контрольного (надзорного) мероприятия;

- знакомить контролируемых лиц, их представителей с информацией и (или) документами, полученными в рамках межведомственного информационного взаимодействия и

относящимися к предмету контрольного (надзорного) мероприятия;

- учитывать при определении мер, принимаемых по фактам выявленных нарушений, соответствие указанных мер тяжести нарушений, их потенциальной опасности для охраняемых законом ценностей, а также не допускать необоснованного ограничения прав и законных интересов контролируемых лиц, неправомерного вреда (ущерба) их имуществу;

- доказывать обоснованность своих действий при их обжаловании в порядке, установленном законодательством РФ;

- соблюдать установленные законодательством РФ сроки проведения контрольных (надзорных) мероприятий и совершения контрольных (надзорных) действий;

- не требовать от контролируемых лиц документы и иные сведения, представление которых не предусмотрено законодательством РФ либо которые находятся в распоряжении государственных органов и органов местного самоуправления.

Согласно ч. 2 ст. 29 Закона о контроле должностные лица органа муниципального контроля наделены следующими правами:

- беспрепятственно по предъявлении служебного удостоверения и в соответствии с полномочиями, установленными решением контрольного (надзорного) органа о проведении контрольного (надзорного) мероприятия, посещать (осматривать) производственные объекты, если иное не предусмотрено федеральными законами;

- знакомиться со всеми документами, касающимися соблюдения обязательных требований, в том числе в установленном порядке с документами, содержащими государственную, служебную, коммерческую или иную охраняемую законом тайну;

- требовать от контролируемых лиц, в том числе руководителей и других работников контролируемых организаций, представления письменных объяснений по фактам нарушений обязательных требований, выявленных при проведении контрольных (надзорных) мероприятий, а также представления документов для копирования, фото- и видеосъемки;

- знакомиться с технической документацией, электронными базами данных, информационными системами контролируемых лиц в части, относящейся к предмету и объему контрольного (надзорного) мероприятия;

- составлять акты по фактам непредставления или несвоевременного представления контролируемым лицом документов и материалов, запрошенных при проведении контрольных (надзорных) мероприятий, невозможности провести опрос должностных лиц и (или) работников контролируемого лица, ограничения доступа в помещения, воспрепятствования иным мерам по осуществлению контрольного (надзорного) мероприятия;

- выдавать контролируемым лицам рекомендации по обеспечению безопасности и предотвращению нарушений обязательных требований, принимать решения об устранении контролируемыми лицами выявленных нарушений обязательных требований и о восстановлении нарушенного положения;

- обращаться в соответствии с Федеральным законом от 07.02.2011 N 3-ФЗ "О полиции" за содействием к органам полиции в случаях, если инспектору оказывается противодействие или угрожает опасность;

- совершать иные действия, предусмотренные федеральными законами о видах контроля, положением о виде контроля.

Кроме того, в соответствии с ч. 12 ст. 20 ЖК РФ, п. 2.8 Положения орган муниципального жилищного контроля вправе обратиться в суд с заявлениями:

1) о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме либо общим собранием членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива с нарушением требований ЖК РФ;

2) о ликвидации товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении несоответствия устава такого товарищества или такого кооператива, внесенных в устав такого товарищества или такого кооператива изменений требованиям ЖК РФ либо в случае выявления нарушений порядка создания такого товарищества или такого кооператива, если эти нарушения носят неустранимый характер;

3) о признании договора управления многоквартирным домом, договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме недействительными в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении нарушений требований ЖК РФ о выборе управляющей организации, об утверждении условий договора управления многоквартирным домом и о его заключении, о заключении договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, об утверждении условий указанных договоров;

4) в защиту прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей и других пользователей жилых помещений по их обращению или в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц в случае выявления нарушения обязательных требований;

5) о признании договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования недействительным в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении несоответствия данного договора обязательным требованиям, установленным ЖК РФ;

6) о понуждении к исполнению предписания.

Подготовлено на основе материала
Л.В. Сперанской,
Федеральная служба
по интеллектуальной собственности (Роспатент)