

Муниципальный жилищный контроль: основные подходы, проблемы осуществления и пути их решения

Славецкий Дмитрий Валерьевич,
исполнительный директор Ассоциации
«Совет муниципальных образований Самарской области»

Вопросы и отзывы прошу направлять сюда: slavetsky_sgd@mail.ru



Личная страница Д.В. Славецкого
в «ВКонтакте»

https://vk.com/dmitriy_slavetskiy_63?ysclid=lmfr36ho5l15943856

1.1. Предмет муниципального жилищного контроля

Части 1 и 4 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации:

Предметом муниципального жилищного контроля является **соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований**, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности **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 (этот пункт вступил в силу с 1 сентября 2023 года).**

1.2. Исключаем предмет лицензионного контроля из муниципального жилищного контроля

Как проверить требования к деятельности организаций и предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами?

Никак! Это – лицензионный контроль!

Часть 2 статьи 196 ЖК РФ: предметом регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами является соблюдение лицензиатами лицензионных требований.

Пункт 7 части 1 статьи 193 ЖК РФ:

Лицензионными требованиями являются, в т.ч. **иные требования, установленные Правительством Российской Федерации.**

Утвержденное постановлением Правительства России от 28.10.2014 № 1110 Положение о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами:

3. Дополнительными лицензионными требованиями к лицензиату являются:

а) **соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ (здесь практически весь набор обязательных требований, так как согласно части 2.3 статьи 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов - и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, - за предоставление коммунальных услуг;**

б) **исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ (то есть управляющая организация обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность).**

Как следует из позиции Верховного Суда Российской Федерации, выраженной в определении от 06.09.2021 № 309-ЭС21-14606, в отношении лицензиатов органами государственного жилищного надзора реализуется лицензионный контроль.

1.3. Исключаем предмет лицензионного контроля из муниципального жилищного контроля

Часть 2 статьи 161 ЖК РФ:

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) **управление управляющей организацией.**

1.4. Что еще можно исключить из муниципального жилищного контроля?

Части 1 и 4 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации:

Предметом муниципального жилищного контроля является **соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований**, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности **в отношении муниципального жилищного фонда**:

2) требований к формированию фондов капитального ремонта;

Обязательное требование в ч. 1 ст. 170 ЖК РФ: **взносы на капитальный ремонт уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме.**

Часть 3 статьи 31 Федерального закона № 248-ФЗ:

Органы местного самоуправления выступают контролируруемыми лицами в случае владения и (или) пользования производственными объектами, являющимися объектами контроля.

Пункт 3 части 1 статьи 16 Федерального закона № 248-ФЗ:

3) здания, помещения, ..., к которым предъявляются обязательные требования (далее – **производственные объекты**).

НО!

Согласно части 2 статьи 2 Федерального закона № 248-ФЗ его положения применяются к организации и осуществлению контроля за деятельностью органов местного самоуправления, **за исключением деятельности, осуществляемой ими при решении вопросов местного значения, осуществления полномочий по решению указанных вопросов, иных полномочий.**

Согласно Федеральному закону № 131-ФЗ имеются такие **вопросы местного значения**, как:

- **владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности;**
- обеспечение нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства, осуществление муниципального жилищного контроля, **а также иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством.**

Статья 14 ЖК РФ:

1. К полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений относятся:

10) **иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений ЖК РФ, другими федеральными законами**, а также законами соответствующих субъектов Российской Федерации.

В отношении реализации полномочий органов местного самоуправления Федеральный закон № 248-ФЗ не применяется.

1.5. Специфика муниципального жилищного контроля согласно ЖК РФ

Части 7, 8 и 12 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации:

В отношении жилых помещений, используемых гражданами, плановые контрольные мероприятия не проводятся.

Может выдаваться предписание об устранении выявленных нарушений обязательных требований, выявленных в том числе в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности).

НО смотрим пункт 7² постановления Правительства РФ № 336: Выдача предписаний по итогам проведения контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемым лицом не допускается.

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 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.**

1.6. Типовые индикаторы риска

Часть 13 статьи 20 Жилищного кодекса РФ:

Для проведения контрольных мероприятий **при поступлении обращений (заявлений) граждан и организаций, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации, информационно-телекоммуникационной сети Интернет, государственных информационных систем** о возможных нарушениях обязательных требований, **органы муниципального контроля разрабатывают и утверждают индикаторы риска нарушения обязательных требований.**

Типовые индикаторы риска нарушения обязательных требований устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 23 декабря 2021 г. № 990/пр «Об утверждении типовых индикаторов риска нарушения обязательных требований, используемых при осуществлении государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля»:

1. **Трехкратный и более рост количества обращений** за единицу времени (месяц, квартал) в сравнении с предшествующим аналогичным периодом и (или) с аналогичным периодом предшествующего календарного года, **поступивших** в адрес органа государственного жилищного надзора, органа муниципального жилищного контроля **от граждан** (поступивших способом, позволяющим установить личность обратившегося гражданина) **или организаций**, являющихся собственниками помещений в многоквартирном доме, граждан, являющихся пользователями помещений в многоквартирном доме, **информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации, информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», государственных информационных систем** о фактах нарушений контролируруемыми лицами обязательных требований, установленных частью 1 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. Отсутствие в течение трех и более месяцев актуализации информации, подлежащей размещению в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с порядком, формами, сроками и периодичностью размещения, установленными в соответствии с частью 5 статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.7. Заполняем матрицу рисков на примере муниципального жилищного контроля

		Возможная частота возникновения вреда					
		низкая	умеренная	средняя	значительная	высокая	чрезвычайно высокая
Величина вреда	чрезвычайно высокая	Использование жилого помещения муниципального жилищного фонда как нежилого (без его перевода в нежилое помещение)		Необеспечение сохранности (порча) жилого помещения муниципального жилищного фонда	Нарушение требований безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования жилых помещений муниципального жилищного фонда	Необеспечение доступности для инвалидов жилых помещений муниципального жилищного фонда	Незаконная перепланировка / переустройство жилых помещений муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме
	высокая						
	значительная						
	средняя						
	умеренная						
	низкая						

1.8. Специфика профилактики

В Программе профилактики рисков в сфере муниципального жилищного контроля в качестве проблем, на решение которых она направлена, могут быть указаны случаи:

- 1) **нарушения санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений муниципального жилищного фонда;**
- 2) **нарушения** лицами, ответственными за содержание жилых домов муниципального жилищного фонда и (или) жилых помещений муниципального жилищного фонда, **правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений муниципального жилищного фонда;**
- 3) **нарушения нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами;**
- 4) **нарушения правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, внутридомовых инженерных систем;**
- 5) **нарушения порядка расчета и корректировки платы за предоставленные коммунальные услуги;**
- 6) **невыполнения в установленный срок предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований.**

Наиболее распространенной причиной перечисленных нарушений является **стремление сэкономить средства**, необходимые для поддержания объектов контроля в состоянии, соответствующем обязательным требованиям в области жилищного законодательства, законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении муниципального жилищного фонда.

Объявление предостережений и профилактические визиты могут быть частыми профилактическими мероприятиями

1.9. Осмотр и досмотр жилых помещений не допускается. Что делать?

Неприкосновенность жилища предусмотрена частями 2 и 3 статьи 3 ЖК РФ:

Никто не вправе проникать в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в предусмотренных ЖК РФ целях и в предусмотренных другим федеральным законом случаях и в порядке или на основании судебного решения.

Проникновение в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан допускается в случаях и в порядке, которые предусмотрены федеральным законом, только в целях спасения жизни граждан и (или) их имущества, обеспечения их личной безопасности или общественной безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера, а также в целях задержания лиц, подозреваемых в совершении преступлений, пресечения совершаемых преступлений или установления обстоятельств совершенного преступления либо произошедшего несчастного случая.

В соответствии с частью 4 статьи 76 и частью 4 статьи 77 Федерального закона № 248-ФЗ **осмотр и досмотр не могут проводиться в отношении жилого помещения**, если иное не установлено федеральным законом о виде контроля.

Положениями ЖК РФ **указанная возможность в рамках осуществления регионального государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля не установлена.**

НО!

Помним про отграничение муниципального контроля от контроля за соблюдением условий договоров!

1.10. Осмотр жилых помещений согласно договору

Осмотр жилого помещения применим **только в силу договора или на основании судебного решения**

Ч. 2 ст. 63 ЖК РФ: типовой договор социального найма жилого помещения утверждается Правительством Российской Федерации

Утвержденный постановлением Правительства РФ от 21.05.2005 № 315 Типовой договор социального найма жилого помещения:

4. Наниматель обязан:

л) допускать в заранее согласованное сторонами договора время в занимаемое жилое помещение работников Наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий – в любое время;

8. Наймодатель вправе:

б) требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное сторонами настоящего договора время своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий – в любое время;

В старых (уже отмененных) нормативных актах, утверждающих примерные и типовые формы договоров, также были отражены положения о допуске в жилое помещение!

В утвержденной приказом Минстроя России от 20.08.1996 № 17-113 примерной форме договора социального найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда:

Наймодатель вправе:

6.4. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в жилом помещении нанимателя, поставив последнего в известность о дате и времени такого осмотра.

В утвержденном постановлением Совета Министров РСФСР от 25.09.1985 № 415 Типовом договоре найма жилого помещения в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда в РСФСР:

Наймодатель обязуется:

в) систематически производить осмотр жилых домов и жилых помещений.

1.11. Осмотр жилых помещений

Таким образом, **сначала ищем договор и пробуем осмотреть жилое помещение согласно договору.**

Если в договорах положений о праве (обязанности) наймодателя по осмотру нет или наниматель не предоставил возможности осмотреть жилое помещение,

то **остается только обращение в суд об обязанности нанимателя обеспечить доступ представителям контрольного органа в жилое помещение** для проведения обследования, например, с целью проверки наличия или отсутствия перепланировки и (или) переустройства .

Но для этого **должно быть веское основание** – например, жалоба заинтересованного лица, проживающего в том же доме и беспокоящегося о своей безопасности

1.12. Осмотр жилых помещений по решению суда

Если судом удовлетворены иски о предоставлении доступа в муниципальное жилье, **посещение муниципальным инспектором муниципального жилья** с целью проведения проверки на предмет надлежащего содержания жилья **осуществляется совместно с судебным приставом-исполнителем.**

Осмотр может быть осуществлен в рамках исполнительного производства, но это уже не тот осмотр, что по Федеральному закону № 248-ФЗ!

Может быть фотофиксация (если пристав и сам наниматель помещения (жилец) разрешат)

Помним про часть 1 статьи 23 Конституции Российской Федерации:

каждый имеет право на неприкосновенность частной жизни, личную и семейную тайну

Помним также про статью 137 Уголовного кодекса Российской Федерации (нарушение неприкосновенности частной жизни):

Незаконное собирание или распространение сведений о частной жизни лица, составляющих его личную или семейную тайну, без его согласия ...

наказываются штрафом в размере до двухсот тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до восемнадцати месяцев, либо обязательными работами на срок до трехсот шестидесяти часов, либо исправительными работами на срок до одного года, либо принудительными работами на срок до двух лет с лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет или без такового, либо арестом на срок до четырех месяцев, либо лишением свободы на срок до двух лет с лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет

1.13. Осмотр жилых помещений по решению суда

Смотрим Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»

Статья 48: лицами, участвующими в исполнительном производстве, являются:

1) **взыскатель** и должник (далее также - стороны исполнительного производства).

Часть 3 статьи 49: взыскателем является гражданин или организация, в пользу или в интересах которых выдан исполнительный документ.

Часть 1 Статьи 50: **стороны исполнительного производства вправе** знакомиться с материалами исполнительного производства, делать из них выписки, снимать с них копии, представлять дополнительные материалы, **заявлять ходатайства, участвовать в совершении исполнительных действий**, давать устные и письменные объяснения в процессе совершения исполнительных действий, приводить свои доводы по всем вопросам, возникающим в ходе исполнительного производства, возражать против ходатайств и доводов других лиц, участвующих в исполнительном производстве, заявлять отводы, обжаловать постановления судебного пристава-исполнителя, его действия (бездействие), а также имеют иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве. До окончания исполнительного производства стороны исполнительного производства вправе заключить мировое соглашение, соглашение о примирении, утверждаемые в судебном порядке.

Часть 1 и 2 статьи 54: полномочия руководителей организаций и органов, действующих от их имени, подтверждаются представленными ими судебному приставу-исполнителю документами, удостоверяющими их служебное положение, а также учредительными и иными документами. **Доверенность, выдаваемая от имени организации другому лицу, должна быть подписана руководителем или иным уполномоченным на то лицом и скреплена печатью организации (при наличии печати).**

Часть 1 статьи 59: **участие понятых обязательно** при совершении исполнительных действий и применении мер принудительного исполнения, **связанных с вскрытием** нежилых помещений, занимаемых должником или другими лицами либо принадлежащих должнику или другим лицам, **жилых помещений, занимаемых должником, осмотром имущества должника**, наложением на него ареста, а также с изъятием и передачей указанного имущества. В других случаях понятые приглашаются по усмотрению судебного пристава-исполнителя.

Часть 1 статьи 61: в качестве специалиста (специалистов) для участия в исполнительном производстве по инициативе судебного пристава-исполнителя или по просьбе сторон исполнительного производства может быть привлечено не заинтересованное в исходе исполнительного производства лицо, обладающее специальными знаниями, о чем судебным приставом-исполнителем выносится постановление.

1.14. Контрольные действия

Например, в положении о муниципальном контроле может быть установлено, что контрольным органом могут проводиться следующие контрольные мероприятия и контрольные действия в рамках указанных мероприятий:

1) **инспекционный визит** (посредством осмотра, опроса, истребования документов, которые в соответствии с обязательными требованиями должны находиться в месте нахождения (осуществления деятельности) контролируемого лица (его филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений), получения письменных объяснений, инструментального обследования);

2) **рейдовый осмотр** (посредством осмотра, опроса, получения письменных объяснений, истребования документов, инструментального обследования, испытания, экспертизы) (рейдовый осмотр – контрольное мероприятие, проводимое в целях оценки соблюдения обязательных требований по использованию (эксплуатации) производственных объектов, которыми владеют, пользуются или управляют несколько лиц, находящиеся на территории, на которой расположено несколько контролируемых лиц);

3) **документарная проверка** (посредством получения письменных объяснений, истребования документов, экспертизы);

4) **выездная проверка** (посредством осмотра, опроса, получения письменных объяснений, истребования документов, инструментального обследования, испытания, экспертизы);

5) **наблюдение за соблюдением обязательных требований** (посредством сбора и анализа данных о землях, земельных участках и их частях, в том числе данных, которые поступают в ходе межведомственного информационного взаимодействия, предоставляются контролируемыми лицами в рамках исполнения обязательных требований, а также данных, содержащихся в государственных и муниципальных информационных системах, данных из сети «Интернет», иных общедоступных данных, а также данных полученных с использованием работающих в автоматическом режиме технических средств фиксации правонарушений, имеющих функции фото- и киносъемки, видеозаписи);

6) **выездное обследование** (посредством **осмотра**, инструментального обследования (с применением видеозаписи), испытания, экспертизы).

1.15. Требования к предписанию согласно судебной практике

Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.06.2022 № 12АП-4437/2022 по делу № А12-37456/2021

Требования к предписанию:

- предписание должно быть реально исполнимо и содержать конкретные указания, четкие формулировки относительно конкретных действий, которые необходимо совершить исполнителю и которые должны быть направлены на прекращение и устранение выявленного нарушения;
- содержащиеся в предписании формулировки должны исключать возможность двоякого толкования;
- изложение предписания должно быть кратким, четким, ясным, последовательным, доступным для понимания всеми лицами.

Срок в предписании для устранения выявленного нарушения устанавливается контролирующим органом самостоятельно с учетом степени и характера нарушения и возможности устранения такого нарушения хозяйствующим субъектом в обозначенный срок, а продление такого срока возможно лишь в случае наличия уважительных причин, не позволивших в установленные сроки устранить указанное нарушение.

Отсутствие указания на конкретный способ исполнения предписания не свидетельствует о неисполнимости и его незаконности.

Контролирующий орган указал в предписании свое требование, подлежащее выполнению в целях устранения допущенных нарушений законодательства. Способ исполнения выданного предписания заявитель должен определить самостоятельно в соответствии с возложенными на него обязанностями законодательством в области пожарной безопасности.

1.16. Муниципальный контроль и противодействие коррупции

Необходимо всегда помнить о возможном конфликте интересов при осуществлении муниципального контроля.

Пример:

Муниципальный инспектор проводит контрольное мероприятие, взаимодействуя с контролируемым лицом – гражданином, с которым он находится в родственных отношениях или в отношениях свойства.

Это же относится к контрольным мероприятиям без взаимодействия с контролируемыми лицами, но в отношении объектов муниципального контроля (имущества), принадлежащих родственникам муниципального инспектора (его супруги).

С использованием некоторых подконтрольных объектов тесно связаны имущественные права.

За несоблюдение требования к урегулированию конфликта интересов муниципальный инспектор может быть уволен с должности!

1.17. Урегулирование конфликта интересов

За несоблюдение требования к урегулированию конфликта интересов муниципальный инспектор может быть уволен с должности! (см. ч. 6 ст. 11 Федерального закона от 25.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции», далее – Федеральный закон № 273-ФЗ)

Муниципальный служащий (инспектор) обязан принимать меры по недопущению любой возможности возникновения конфликта интересов, в том числе обязан уведомить в порядке, определенном представителем нанимателя (работодателем), о возникшем конфликте интересов или о возможности его возникновения, как только ему станет об этом известно (ч. 1 и 2 ст. 11 Федерального закона № 273-ФЗ)

Представитель нанимателя (работодатель) обязан принять меры по предотвращению или урегулированию конфликта интересов (ч. 3 ст. 11 Федерального закона № 273-ФЗ)

Предотвращение или урегулирование конфликта интересов может состоять в изменении должностного или служебного положения муниципального инспектора, вплоть до его отстранения от исполнения должностных обязанностей (ч. 4 ст. 11 Федерального закона № 273-ФЗ)

Предотвращение и урегулирование конфликта интересов осуществляются путем отвода или самоотвода муниципального инспектора (ч. 5 ст. 11 Федерального закона № 273-ФЗ)

Курсы повышения квалификации по муниципальному контролю

Сроки проведения: **9 октября – 26 октября 2023 года**

Форма обучения: заочная с применением дистанционных образовательных технологий

По окончании обучения выдается **удостоверение о повышении квалификации** установленного образца.

Для записи на обучение Вы можете заполнить заявку на обучение по ссылке <https://oatos.ru/edu> или сразу перейти к заполнению договора:



Запись
на обучение



Учебно-
методический план

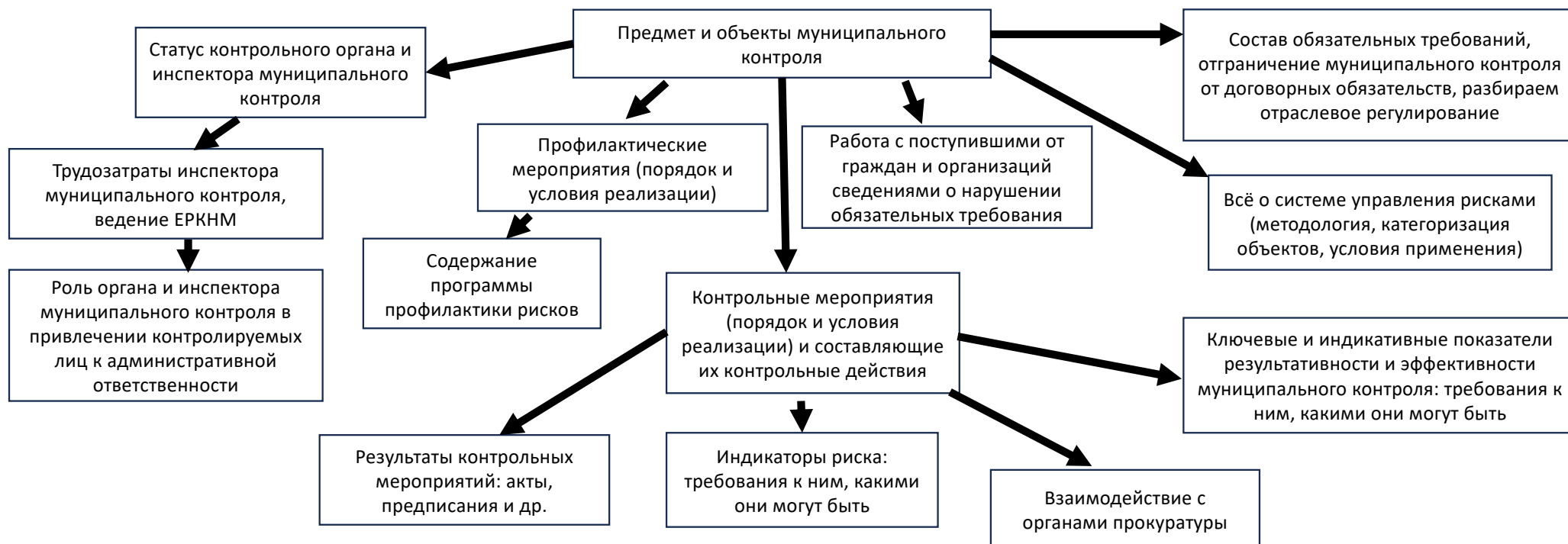


Проект договора
для юр. лица



Проект договора
для физ. лица

Карта знаний, формируемых на курсе повышения квалификации



Бонус слушателям:
разбор «свежей» судебной практики по муниципальному контролю

Разбираем отдельные сложные аспекты муниципального контроля:
взаимодействие с контролируемым лицом, предварительное уведомление контролируемого лица и др.

Бонус слушателям:
экспресс-анализ муниципальных правовых актов по муниципальному контролю, выявление противоречий законодательству

2.1. Трудовая нагрузка на специалиста муниципального контроля

Я ведущий специалист по вопросам муниципального хозяйства.

Мне поручают делать все по муниципальному контролю. У нас нет отдельно выделенной штатной единицы для этой работы. У меня не хватает времени изучать Федеральный закон 248-ФЗ и проводить муниципальный контроль. До руководства эту информацию не могу донести.

Вы говорили о должностной инструкции инспектора. Значит это должна быть отдельная штатная единица, должность которой может называться по-разному? Или эта работа может совмещаться? Это закреплено как-то в законе?

К сожалению, нет.

Какое-либо нормирование трудовой нагрузки и четкое требование к тому, чтобы должностное лицо занималось исключительно муниципальным контролем и ничем больше, в законодательстве отсутствует. Разговор с руководством, по нашему мнению, может быть построен на основе квалифицированного обоснования трудозатрат инспектора муниципального контроля.

2.2. Трудовая нагрузка на специалиста муниципального контроля

Подлежащие учету годовые трудозатраты муниципального инспектора (указываются прогнозные значения, основанные желательно на предыдущем опыте работы):

Действия инспектора	Количество объектов контроля, в отношении которых должно быть осуществлено действие в течение года, или иные показатели, определяющие количество требуемых действий в течение года	Время, которое затрачивается на одно действие, в часах	Общее время, затраченное на действия соответствующего вида (столбец 2 x столбец 3)
1	2	3	4
Профилактические мероприятия			
Подготовка программы профилактики	1	8	8
Подготовка и проведение мероприятий по информированию в рамках программы профилактики	4	5	20
Подготовка и проведение мероприятий по консультированию в рамках программы профилактики	20	5	100
Проведение профилактических визитов	20	3	60
Подготовка предостережений	10	1	10
Проведение контрольных мероприятий без взаимодействия			
Подготовка задания на проведение контрольного мероприятия без взаимодействия	12	0,5	6
Проведение контрольного мероприятия без взаимодействия	12	3	36
Итого			

2.3. Трудовая нагрузка на специалиста муниципального контроля

Подлежащие учету годовые трудозатраты муниципального инспектора:

- подготовка (доработка с учетом замечаний) ежегодного плана проведения контрольных мероприятия (если система управления рисками применяется);
- ведение перечня объектов муниципального контроля,
- внесение сведений об объектах муниципального контроля;
- подготовка запросов сведений у органов власти (подведомственных им организаций) об объектах контроля и контролируемых лицах;
- подготовка решений о проведении контрольного мероприятия с взаимодействием;
- рассмотрение обращений граждан (организаций) о нарушении обязательных требований, подготовка ответов на них;
- подготовка мотивированных представлений при рассмотрении обращений граждан (организаций) о нарушении обязательных требований;
- проведение контрольного мероприятия с разбивкой трудозатрат в зависимости от вида контрольного мероприятия и совокупности входящих в него контрольных действий;
- подготовка акта контрольного мероприятия и при необходимости (с учетом требований законодательства) предписания;
- подготовка доклада о муниципальном контроле;
- подготовка доклада о правоприменительной практике (если его подготовка предусмотрена положением о муниципальном контроле)

2.4. Обязателен ли досудебный порядок обжалования?

Вправе ли контрольный орган не применять досудебный порядок обжалования с учетом несогласованности в положениях Федерального закона 248-ФЗ?

Вправе. Для муниципального контроля в Федеральном законе № 248-ФЗ сделано исключение.

По смыслу терминологии части 4 статьи 39 Федерального закона № 248-ФЗ, названия и содержания статьи 40 Федерального закона № 248-ФЗ термины «досудебный порядок подачи жалобы» и «досудебное обжалование» в сфере муниципального контроля имеют идентичное значение. Однако если согласно статье 40 досудебное обжалование в целом должно применяться в сфере государственного контроля (надзора) и муниципального контроля, то согласно части 4 статьи 39 Федерального закона № 248-ФЗ для муниципального контроля положением о виде контроля может быть сделано исключение для применения такого обжалования.

Следовательно, **сфера применения части 4 статьи 39 Федерального закона № 248-ФЗ сужена до муниципального контроля в совокупности со следующими обстоятельствами:**

- **положением о виде муниципального контроля исключено применение досудебного обжалования;**
- **обязательность досудебного обжалования по данному виду муниципального контроля не установлена федеральным законом о виде контроля, общими требованиями к организации и осуществлению данного вида муниципального контроля, утвержденными Правительством Российской Федерации.**

Изложенное однозначно указывает на то, что норма части 4 статьи 39 Федерального закона № 248-ФЗ является специальной по отношению к норме части 4 статьи 40 того же Федерального закона.

При разрешении коллизии между нормами **приоритетом обладает специальная норма** в соответствии с общеправовым принципом lex specialis derogat generali, определяющим критерий выбора в случае конкуренции общей и специальной норм, регулирующих одни и те же общественные отношения (см. об обязательности применения указанного принципа и его содержании в Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ № 3 (2021), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 10.11.2021 и Постановлении Конституционного Суда РФ от 29.06.2004 № 13-П).

Если в соответствии с отдельными нормами положения о виде муниципального контроля досудебное обжалование не применяется, то и из других норм того же положения не может следовать возможность его применения.

2.5. Можем ли проводить контрольные мероприятия в отношении собственников жилых помещений, в которых была проведена незаконная перепланировка?

Нет! Не можем!

Не следует путать полномочия органа местного самоуправления по согласованию перепланировки жилого помещения (пункт 7 части 1 статьи 14 Жилищного кодекса Российской Федерации) и полномочия по муниципальному контролю (статья 20 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Орган муниципального контроля не имеет полномочий на проведение контрольных мероприятий в отношении находящихся в частной собственности жилых помещений, если только полномочия органа государственного жилищного надзора не были переданы законом субъекта Российской Федерации органам местного самоуправления в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ.

В случае получения информации о незаконной перепланировке в жилом помещении, находящемся в частной собственности, **орган муниципального жилищного контроля обязан направить соответствующую информацию в орган государственного жилищного надзора.**

2.6. Разбираем позицию Минстроя России в письме от 21.09.2022 № 999-ОГ/16

В письме, в частности, отмечается:

«В соответствии с подпунктом 3 части 2 статьи 19 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) **муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.**

Так, в соответствии с действующей редакцией части 4 статьи 20 ЖК РФ предметом государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, указанных в пунктах 1 - 11 части 1 статьи 20 ЖК РФ.

Таким образом, указанные положения устанавливают самостоятельное право проведения проверок органами государственного жилищного надзора в отношении жилищного фонда, и муниципального жилищного контроля, осуществляемого в отношении муниципального жилищного фонда.

На основании вышеизложенного, **в случае если в многоквартирном доме все жилые помещения относятся к муниципальному жилищному фонду, то органы местного самоуправления вправе проводить проверку как этих помещений, так и общего имущества в таком доме, согласно части 1.1 (???) статьи 20 ЖК РФ.** В том случае, если в многоквартирном доме одно или несколько (но не все) жилых помещений относятся к муниципальному жилищному фонду, то органы местного самоуправления вправе проводить проверку только этих жилых помещений. При этом проверку общего имущества в таком доме, согласно части 1.1 статьи 20 ЖК РФ, проводят органы государственного жилищного надзора.

...

Обращаем внимание, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009, **письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.**

Таким образом, **письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются позицией Минстроя России, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера».**

2.7. Разбираем позицию Минстроя России в письме от 21.09.2022 № 999-ОГ/16

Части 1 и 4 статьи 20 ЖК РФ:

1. 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;

...

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;

...

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**.

4. Предметом муниципального жилищного контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, указанных в **пунктах 1-12** части 1 статьи, в отношении **муниципального жилищного фонда**.

Части 1 и 2 статьи 36 ЖК РФ:

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

2.8. Варианты реагирования на обращение гражданина

В адрес администрации поступило обращение жителей одного из многоквартирного дома на бездействие их управляющей компании в устранении проблем с системой водоотведения – протечка канализационных труб в подвалах первого и второго подъездов дома.

Какие меры со стороны органа муниципального контроля будут возможны?

Является ли это вообще муниципальным жилищным контролем, каковы действия и с чего начинать?

Два варианта реагирования.

Первый вариант – неформальный.

Выходите на адрес с видеокамерой (мобильным телефоном с видеокамерой), спускаетесь (можно в сопровождении кого-то из направивших Вам обращение жильцов) в подвалы первого и второго подъездов, фиксируете на видео протечки канализационных труб, с пояснениями, где вы находитесь.

Далее направляете полученный видеоматериал в государственную жилищную инспекцию вашего региона, а жильцам разъясняете (даёте письменный ответ), что именно жилищная инспекция (см. обоснование на следующем слайде) должна дать правовую оценку этому материалу.

2.9. Варианты реагирования на обращение гражданина

(продолжение ответа на вопрос)

Второй вариант – формальный.

Может быть подготовлен ответ жильцам со ссылкой на то, что вопросы содержания общего имущества многоквартирного дома, управление которым осуществляется управляющей организацией, – это лицензионный контроль, на который орган муниципального жилищного контроля полномочий не имеет. В этом случае, разъяснив законодательство гражданам, вы обязаны направить их обращение в государственную жилищную инспекцию вашего региона, уведомив об этом граждан.

Правовое обоснование того, что вы делаете, содержится в презентации по муниципальному жилищному контролю.

Здесь эти позиции повторяются:

Часть 2 статьи 196 ЖК РФ: предметом регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами является соблюдение лицензиатами лицензионных требований.

Пункт 7 части 1 статьи 193 ЖК РФ: лицензионными требованиями являются, в т.ч. иные требования, установленные Правительством Российской Федерации.

Пункт 3 утвержденного постановлением Правительства России от 28.10.2014 № 1110 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами:

Дополнительными лицензионными требованиями к лицензиату являются:

а) соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ (здесь практически весь набор обязательных требований, так как согласно части 2.3 статьи 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) **выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов - и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме,**

б) исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ (то есть управляющая организация обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, **оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме,** предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ, **обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность).**

Как следует из позиции Верховного Суда Российской Федерации, выраженной в определении от 06.09.2021 № 309-ЭС21-14606, в отношении лицензиатов органами государственного жилищного надзора реализуется лицензионный контроль.

2.10. Вопросы по муниципальному жилищному контролю

Правильно ли я понимаю, что в рамках муниципального жилищного контроля можно проверять управляющие организации и ТСЖ, если в домах под их управлением все помещения являются муниципальной собственностью?

А если хотя бы одна квартира является собственностью граждан, то в рамках МЖК проверять нельзя?

Нет, неправильно понимаете.

Имеет значение то, кто управляет многоквартирным домом, не зависимо от того, сколько в нем квартир относятся к муниципальному жилищному фонду.

Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Если речь идет об управлении управляющей организацией, то муниципальный жилищный контроль в отношении деятельности именно этой организации фактически невозможен.

Вопросы содержания общего имущества многоквартирного дома, управление которым осуществляется управляющей организацией, – это лицензионный контроль, на который орган муниципального жилищного контроля полномочий не имеет.

Если же в отношении многоквартирного дома определен один из следующих способов его управления:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, тогда можно говорить о том, что есть место для муниципального жилищного контроля, но со следующими оговорками. **Совершенно неважно, сколько в доме муниципальных квартир, главное, что хотя бы одна такая квартира в нём есть, ибо нанесение урона всему дому означает и нанесение урона муниципальному жилищному фонду**, каким бы количеством квартир в этом доме он не был представлен. Но в то же время **в жилые помещения не муниципального жилищного фонда вы вообще не войдете, полномочий никаких на это у вас нет**. Здесь речь может идти только о других направлениях муниципального жилищного контроля, например, в отношении общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

2.11. Как можно проверить содержание муниципальной квартиры без взаимодействия с нанимателем?

Без взаимодействия с нанимателем проверить содержание муниципальной квартиры практически невозможно.

Но Федеральный закон № 248-ФЗ в этом вопросе нам не помощник, так как в соответствии с частью 4 статьи 76 и частью 4 статьи 77 Федерального закона № 248-ФЗ осмотр и досмотр не могут проводиться в отношении жилого помещения, если иное не установлено федеральным законом о виде контроля. Положениями ЖК РФ указанная возможность в рамках осуществления регионального государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля не установлена.

Следовательно, контрольные мероприятия с взаимодействием с контролируруемыми лицами, предполагающие проведение осмотра, согласно Федеральному закону № 248-ФЗ мы не проводим.

Проверить содержание муниципальной квартиры мы можем только в рамках контроля за исполнением договора найма жилого помещения.

Федеральный закон № 248-ФЗ применим к муниципальному жилищному фонду, по нашему мнению, лишь в части проведения:

- документальных проверок,
- контроля за содержанием общего имущества многоквартирного дома (здесь за вычетом лицензионного контроля можно проводить в том числе контрольные мероприятия с взаимодействием с контролируемыми лицами, например, в отношении ТСЖ),
- контрольных мероприятий без взаимодействия,
- профилактических мероприятий.

Если по договору в квартиру наниматель не пускает, а попасть туда нужно, то это можно сделать только по судебному решению. Здесь уже не только Федеральный закон № 248-ФЗ не работает, но и ЖК РФ это требует.

Так, неприкосновенность жилища предусмотрена частями 2 и 3 статьи 3 ЖК РФ: никто не вправе проникать в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в предусмотренных ЖК РФ целях и **в предусмотренных другим федеральным законом случаях** и в порядке или **на основании судебного решения**. Проникновение в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан допускается в случаях и в порядке, которые предусмотрены федеральным законом, **только в целях спасения жизни граждан и (или) их имущества, обеспечения их личной безопасности или общественной безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера, а также в целях задержания лиц, подозреваемых в совершении преступлений, пресечения совершаемых преступлений или установления обстоятельств совершенного преступления либо произошедшего несчастного случая.**

Как видим, **основания для проникновения в жилище в рамках муниципального жилищного контроля без судебного решения или согласия нанимателя не предусмотрены.**

2.12. Может ли муниципальный инспектор составлять протокол об административном правонарушении?

Для составления протокола об административном правонарушении необходимо, чтобы состав этого правонарушения в жилищной сфере был предусмотрен законом субъекта Российской Федерации. И этим же законом нужно определить перечень должностных лиц органов муниципального контроля в качестве уполномоченных составлять протоколы об административных правонарушениях.

Однако составы административных правонарушений в жилищной сфере (и соответственно уполномоченные на составление протоколов должностные лица) определяются КоАП РФ:

Статья 7.21 КоАП РФ (составы административных правонарушений):

1. Порча жилых помещений или порча их оборудования либо использование жилых помещений не по назначению
2. Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме

Статья 7.22 КоАП РФ (состав административного правонарушения):

Нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением

Статья 23.55 КоАП РФ:

1. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие региональный государственный жилищный надзор, рассматривают дела об административных правонарушениях, предусмотренных статьями 7.21, 7.22 КоАП РФ.

Статья 28.3 КоАП РФ:

1. Протоколы об административных правонарушениях, предусмотренных КоАП РФ, составляются должностными лицами органов, уполномоченных рассматривать дела об административных правонарушениях в соответствии с главой 23 КоАП РФ, в пределах компетенции соответствующего органа.

2.13. Может ли муниципальный инспектор составлять протокол об административном правонарушении?

Смотрим ч. 7 ст. 28.3 КоАП РФ:

Должностные лица органов местного самоуправления, перечень которых устанавливается законами субъектов РФ, **при осуществлении муниципального контроля вправе составлять протоколы об административных правонарушениях**, предусмотренных:

- **частью 1 статьи 19.4 КоАП** (неповиновение законному распоряжению или требованию должностного лица органа муниципального контроля);
- **статьей 19.4.1 КоАП** (воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа муниципального контроля по проведению проверок или уклонение от таких проверок);
- **частью 1 статьи 19.5 КоАП** (невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица) муниципального контроля, об устранении нарушений законодательства);
- **статьей 19.7 КоАП** (непредставление или несвоевременное представление в орган (должностному лицу), осуществляющий (осуществляющему) муниципальный контроль, сведений (информации), представление которых предусмотрено законом и необходимо для осуществления этим органом (должностным лицом) его законной деятельности, либо представление в орган (должностному лицу), осуществляющий (осуществляющему) муниципальный контроль, таких сведений (информации) в неполном объеме или в искаженном виде).

Например, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 11.3 Закона Самарской области от 01.11.2007 № 115-ГД «Об административных правонарушениях на территории Самарской области» **протоколы об административных правонарушениях, предусмотренных частью 1 статьи 19.4, статьей 19.4.1, частью 1 статьи 19.5, статьей 19.7 КоАП РФ, вправе составлять при осуществлении муниципального контроля должностные лица органов местного самоуправления, осуществляющие муниципальный жилищный контроль.**

2.14. Отдельные вопросы муниципального жилищного контроля

Будет ли являться объектом муниципального жилищного контроля проверка исполнения договора социального найма – осуществление своевременной оплаты за пользование коммунальными услугами (долги за коммунальные услуги)?

Нет. Помним про отграничение муниципального контроля от контроля за исполнением договора.

См. п. 4 Типового договора социального найма:

Наниматель обязан:

з) своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение и коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам.

Будет ли являться объектом муниципального жилищного контроля проверка специализированного жилого фонда, предоставленного детям-сиротам, а также детям, оставшимся без попечения родителей?

Здесь снова отграничение муниципального контроля от контроля за исполнением договора.

Утвержденный постановлением Правительства РФ от 28.06.2013 № 548 Типовой договор найма жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей:

8. Наниматель обязан:

8) допускать в жилое помещение представителя Наймодателя для осмотра технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых работ

2.15. Какова роль муниципального жилищного контроля при существующих ограничениях?

1. Осмотр жилых помещений муниципального жилищного фонда отдельно по договорам или в рамках исполнения судебных решений по особой процедуре
2. Надлежащее содержание общего имущества многоквартирных домов зачастую предмет лицензионного контроля (впрочем, не всегда – смотрим часть 2 статьи 161 ЖК РФ о выборе способа управления многоквартирным домом)
3. При осуществлении муниципального жилищного контроля в отношении жилых помещений, используемых гражданами, плановые контрольные мероприятия не проводятся (часть 7 статьи 20 ЖК РФ)
4. Протоколы об административных правонарушениях не составляются (за исключением случаев, предусмотренных ч. 7 ст. 28.3 КоАП РФ)

Статья 58 Федерального закона № 248-ФЗ:

1. Сведения о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям контрольный (надзорный) орган получает:
 - 1) **при поступлении** обращений (заявлений) граждан и организаций, **информации от** органов государственной власти, **органов местного самоуправления.**

Постановление Правительства России № 336 (в редакции постановления Правительства РФ от 17.08.2022 № 1431):

В 2023 году проводятся внеплановые контрольные мероприятия:

- б) **без согласования с органами прокуратуры в рамках регионального государственного лицензионного контроля** за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и **регионального государственного жилищного контроля (надзора) в случае поступления жалобы (жалоб) граждан в связи с защитой (восстановлением) своих нарушенных прав.**

3.1. Результаты анализа отдельных муниципальных нормативных правовых актов в сфере муниципального жилищного контроля

1. Предусмотрено несколько контрольных органов.

Пример в городе Норильске:

муниципальный контроль осуществляется:

- Управлением жилищного фонда Администрации города;
- Управлением по градостроительству и землепользованию Администрации города;
- Управлением городского хозяйства Администрации города;
- территориальными управлениями Администрации города (**далее - Контрольные органы**), в соответствии с правовыми актами Администрации города, определяющими компетенцию Контрольных органов и пределы границ осуществления муниципального контроля Контрольными органами.

2. Система управления рисками не применяется, но в качестве основания для проведения контрольного мероприятия предусмотрено в том числе наступление сроков проведения контрольных мероприятий, включенных в план проведения контрольных мероприятий.

3. Пример регулирования в городе Норильске:

Отнесение объектов контроля к определенной категории риска осуществляется в зависимости от значения показателя риска:

- при значении показателя риска более 6 объект контроля относится к категории значительного риска;
- при значении показателя риска от 4 до 6 включительно - к категории среднего риска;
- при значении показателя риска от 2 до 4 включительно - к категории умеренного риска;
- при значении показателя риска от 0 до 2 включительно - к категории низкого риска.

Показатель риска рассчитывается по следующей формуле:

$$K = \frac{V1}{V2} + \frac{\Pi1}{\Pi2},$$

где:

V1 - количество выданных предписаний об устранении выявленных нарушений обязательных требований в предшествующем году;

V2 - количество исполненных предписаний об устранении выявленных нарушений обязательных требований в предшествующем году;

Π1 - количество выданных предостережений в предшествующем году;

Π2 - количество выполненных предостережений в предшествующем году;

K - показатель риска.

3.2. Результаты анализа отдельных муниципальных нормативных правовых актов в сфере муниципального жилищного контроля

4. Внеплановая выездная проверка, инспекционный визит, а также рейдовый осмотр проводятся только по согласованию с органами прокуратуры. **НО документарная проверка в отсутствие системы управления рисками тоже требует согласования с прокуратурой.**
5. Отсутствует урегулирование **ПОРЯДКА осуществления фотосъемки, аудио- и видеозаписи** при проведении контрольных мероприятий.
6. Нет такого профилактического мероприятия, как объявление
7. **Предусмотрена возможность применения всех 7 профилактических мероприятий.** При этом не выполнено требование ч. 2 ст. 48 Федерального закона № 248-ФЗ, согласно которому порядок оценки добросовестности контролируемых лиц, в том числе виды мер стимулирования добросовестности, устанавливается положением о виде контроля. Кроме того, непонятно, выполнено ли требование ч. 7 ст. 51 Федерального закона № 248-ФЗ: контрольный (надзорный) орган утверждает методические рекомендации по проведению самообследования и подготовке декларации соблюдения обязательных требований?
8. **Нельзя просто переписывать Федеральный закон № 248-ФЗ, так как это приводит к фактическому противоречию и разночтениям.** Например, положения о муниципальном контроле предусмотрено, что **муниципальный контроль осуществляется посредством организации проведения следующих внеплановых контрольных мероприятий: инспекционный визит, документарная проверка, выездная проверка – при взаимодействии с контролируемыми лицами.** Наряду с описанием того, какие конкретные контрольные действия могут входить в конкретное контрольное мероприятие, **предусмотрена общая норма о том, что контрольные мероприятия, за исключением проводимых без взаимодействия с контролируемыми лицами, проводятся путем совершения инспектором и лицами, привлекаемыми к проведению контрольного мероприятия, следующих контрольных действий: осмотр, опрос, получение письменных объяснений, истребование документов, инструментальное обследование, экспертиза.**

3.3. Результаты анализа отдельных муниципальных нормативных правовых актов в сфере муниципального жилищного контроля

9. В решениях представительных органов муниципальных образований об утверждении положений о муниципальном контроле предусмотрены формы предписаний

В некоторых случаях **решением представительного органа об утверждении положения о муниципальном контроле вообще определен ряд форм документов контрольного органа (предписание, протоколы опроса, осмотра, задание на проведение контрольного мероприятия без взаимодействия с контролируемым лицом, представление).**

10. В отдельных положениях о муниципальном контроле говорится об однотипных обращениях, по которым консультирование осуществляется путем размещения письменных разъяснений на официальном сайте, но не определено, что следует понимать под такой «однотипностью».

См. ч. 9 ст. 50 Федерального закона № 248-ФЗ: **В случаях, предусмотренных положением о виде контроля, консультирование по однотипным обращениям** контролируемых лиц и их представителей осуществляется посредством размещения на официальном сайте контрольного органа в сети «Интернет» письменного разъяснения

11. В программе профилактики рисков раздел «Показатели результативности и эффективности программы профилактики» имеется, но целевые значения показателей фактически не определены.

12. В программе профилактики рисков имеется раздел «Анализ текущего состояния осуществления вида контроля, описание текущего уровня развития профилактической деятельности контрольного (надзорного) органа, характеристика проблем, на решение которых направлена программа профилактики рисков причинения вреда». Однако **реальное описание текущего состояния контроля и характеристика проблем, на решение которых направлена программа профилактики рисков, в указанном разделе отсутствуют.**

3.4. Результаты анализа отдельных муниципальных нормативных правовых актов в сфере муниципального жилищного контроля

13. Решение об осуществлении фотосъемки, аудио- и видеозаписи для фиксации доказательств выявленных нарушений обязательных требований принимается должностным лицом уполномоченного органа самостоятельно при совершении следующих контрольных (надзорных) действий:

- **осмотр - фотосъемка, видеозапись;**
- опрос - аудиозапись;
- получение письменных объяснений - фотосъемка, видеозапись;
- истребование документов - фотосъемка, аудио- и видеозапись;
- **инструментальное обследование - фотосъемка, видеозапись.**

При отсутствии возможности осуществления видеозаписи применяется аудиозапись проводимого контрольного (надзорного) действия.

3.5. Результаты анализа отдельных муниципальных нормативных правовых актов в сфере муниципального жилищного контроля

В решении представительного органа муниципального образования об утверждении положения о муниципальном контроле ключевые показатели определены с нарушением требований Федерального закона № 248-ФЗ.

Не допускается установление ключевых показателей вида контроля, основанных на количестве проведенных профилактических мероприятий и контрольных мероприятий, количестве выявленных нарушений, количестве контролируемых лиц, привлеченных к ответственности, количестве и размере штрафов, наложенных на контролируемых лиц (см. ч. 7 ст. 30 Федерального закона № 248-ФЗ)

Примеры регулирования:

В нарушение указанной выше нормы Федерального закона № 248-ФЗ устанавливаются следующие ключевые показатели:

- **процент** выполнения плана проведения плановых **контрольных мероприятий** на очередной календарный год;
- **процент контрольных мероприятий**, по которым **выявлены нарушения обязательных требований**;
- **процент** контрольных мероприятий, при взаимодействии с контролируемыми лицами, **по которым назначены административные наказания**;
- **процент** внесенных **судебных решений о назначении административного наказания** по материалам органа муниципального контроля;
- **процент (доля)** устраненных нарушений из числа выявленных нарушений;
- **процент контролируемых лиц, которыми допущены повторные нарушения**, в течении одного календарного года от общего числа контролируемых лиц

Статистика муниципального контроля трёх видов в докладе Минэкономразвития России



Министерство
экономического развития
Российской Федерации

Сводный доклад о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле в Российской Федерации за 2022 год

Муниципальный контроль в сфере благоустройства

0,1 тыс.

проверок



Плано́вые Внепла́новые

0,289

нарушений в среднем на 1 проверку



Доля проверок с нарушениями

Объект контроля

- Деятельность, действия (бездействие) контролируемых лиц в сфере благоустройства, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования;
- Результаты деятельности контролируемых лиц, в том числе работы и услуги, к которым предъявляются обязательные требования;
- Здания, сооружения, линейные объекты, земельные участки, другие объекты, которыми граждане и организации владеют и (или) пользуются и к которым предъявляются обязательные требования.

Виды проверок

90

выездных проверок

6

документарных проверок

45

инспекционных визитов

1

рейдовых осмотров

Муниципальный земельный контроль

1,5 тыс.

проверок



Плано́вые Внепла́новые

0,355

нарушений в среднем на 1 проверку



Доля проверок с нарушениями

Объект контроля

Осуществление мероприятий муниципального земельного контроля направлено на достижение основной цели и муниципального управления земельными ресурсами — рациональное использование и охрану земель. Реализация данной цели способствует формированию согласованной системы взаимодействия органов государственной власти и органов местного самоуправления. (<https://rosreestr.gov.ru/>).

Виды проверок

929

выездных проверок

458

документарных проверок

69

инспекционных визитов

9

рейдовых осмотров

Муниципальный жилищный контроль

0,4 тыс.

проверок



Плано́вые Внепла́новые

0,863

нарушений в среднем на 1 проверку



Доля проверок с нарушениями

Объект контроля

Муниципальный жилищный фонд (совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям).

Виды проверок

322

выездных проверок

37

инспекционных визитов

73

документарных проверок

Вопросы и отзывы прошу направлять сюда: slavetsky_sgd@mail.ru



Личная страница Д.В. Славецкого
в «ВКонтакте»

https://vk.com/dmitriy_slavetskiy_63?ysclid=lmfr36ho5l15943856