

УТВЕРЖДЕН

распоряжением администрации
городского округа Красногорск
от 08.07.2025 № 479

Доклад, содержащий результаты обобщения правоприменительной практики при осуществлении муниципального жилищного контроля на территории городского округа Красногорск Московской области за 2024 год

I. Основы правоприменительной практики

Доклад, содержащий результаты обобщения правоприменительной практики при осуществлении муниципального жилищного контроля на территории городского округа за 2024 год, подготовлен в соответствии со статьей 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», пунктами 2.10. и 4.4. Положения о муниципальном жилищном контроле на территории городского округа Красногорск Московской области, утвержденного решением Совета депутатов городского округа Красногорск Московской области от 28.10.2021 № 623/47 (далее – Положение о МЖК).

Целями проведения обобщения и анализа правоприменительной практики являются:

снижение количества нарушений обязательных требований и повышение уровня защищенности охраняемых законом ценностей за счет обеспечения информированности заинтересованных лиц о практике применения обязательных требований;

обеспечение единства практики применения контрольным органом законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов Московской области, содержащих обязательные требования для контролируемых лиц;

выявление типичных нарушений обязательных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению нарушений;

анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба);

обеспечение доступности сведений о правоприменительной практике путем их размещения (опубликования) на официальном сайте администрации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет;

совершенствование применения нормативных правовых актов для своевременного устранения устаревших, дублирующих и избыточных обязательных требований;

подготовка предложений об актуализации обязательных требований.

Предметом муниципального жилищного контроля, в соответствии с частью 4 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, указанных в пунктах 1 - 12 части 1 статьи 20 Жилищного кодекса, в отношении муниципального жилищного фонда, а именно:

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 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.

Контрольным (надзорным) органом, уполномоченным на осуществление муниципального жилищного контроля, согласно Положению о муниципальном жилищном контроле на территории городского округа Красногорск, является администрация городского округа Красногорск.

Администрацией, во исполнение частей 5, 6 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 2 части 1 статьи 6, части 5 статьи 26, части 1 статьи 27 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», пунктов 2.2., 2.3. Положения о МЖК, утвержден перечень должностных лиц, уполномоченных на принятие решений о проведении контрольных (надзорных) мероприятий и решений об объявлении предостережения в рамках осуществления муниципального жилищного контроля и должностных лиц, уполномоченных осуществлять на территории городского округа Красногорск муниципальный жилищный контроль.

Объектами муниципального жилищного контроля являются:

- деятельность, действия (бездействие) граждан и организаций, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, в том числе предъявляемые к гражданам и организациям, осуществляющим деятельность, действия (бездействие);
- муниципальный жилищный фонд городского округа Красногорск Московской области.

Деятельность контрольного органа в рамках муниципального жилищного контроля направлена на предупреждение, выявление и пресечение нарушений обязательных требований посредством организации и проведения контрольных (надзорных) и профилактических мероприятий.

При осуществлении муниципального жилищного контроля контрольный орган руководствуется перечнем нормативных правовых актов (их отдельных положений), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного жилищного надзора, утвержденного Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2020 № 912/пр (Приложение № 1 к Приказу).

II. Статистические данные о проведенных плановых и внеплановых контрольных (надзорных) мероприятиях, анализ результатов проведения таких мероприятий

Частью 7 статьи 20 ЖК РФ установлен запрет на проведение плановых контрольных (надзорных) мероприятий при осуществлении государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля в отношении жилых помещений, используемых гражданами.

Пунктом 8.2. Положения о МЖК предусмотрено, что на основании части 2 статьи 61 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» плановые контрольные (надзорные) мероприятия при осуществлении муниципального жилищного контроля на территории городского округа Красногорск Московской области не проводятся.

Внеплановые контрольные (надзорные) мероприятия в 2024 году не проводились ввиду отсутствия оснований для их проведения, установленных частью 1 статьи 57

Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

III. Информация о характере и статистике проведенных контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируруемыми лицами

Должностными лицами контрольного органа, на основании заданий руководителя, проведено 9 контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемыми лицами в виде наблюдения за соблюдением обязательных требований, в соответствии со статьей 74 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации.

По результатам всех контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемыми лицами были приняты решения об объявлении контролируемым лицам предостережений о недопустимости нарушений обязательных требований и предложено принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований.

IV. Статистика и анализ причиненного в результате нарушения обязательных требований ущерба охраняемым законом ценностям

В 2024 году в адрес контрольного органа официальная информация о случаях, повлекших причинение контролируемыми лицами вреда жизни и здоровью граждан или об угрозе причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера не поступала.

V. Анализ практики составления протоколов об административных правонарушениях, практики рассмотрения дел об административных правонарушениях, в том числе в случае отказа в привлечении контролируемых лиц, их должностных лиц к административной ответственности

По состоянию на 31 декабря 2024 года должностные лица контрольного органа не наделены законами Российской Федерации и законами Московской области полномочиями на составление протоколов об административных правонарушениях в сфере жилищных отношений, предусмотренных особенными частями Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и Закона Московской области от 04.05.2016 № 37/2016-ОЗ «Кодекс Московской области об административных правонарушениях».

VI. Анализ практики обжалования решений, действий (бездействия) контрольно-надзорного органа и (или) его должностных лиц в досудебном (внесудебном) и судебном порядке

Решения, действия (бездействие) должностных лиц при осуществлении муниципального жилищного контроля в досудебном и судебном порядке не обжаловались.

Меры прокурорского реагирования по вопросам осуществления муниципального жилищного контроля не применялись.

VII. Статистика и анализ исполнения предписаний, выданных контролируемым лицам по результатам проведения контрольных (надзорных) мероприятий

Должностными лицами контрольного органа в 2024 году предписания об устранении выявленных нарушений обязательных требований контролируемым лицам по результатам проведения контрольных (надзорных) мероприятий не выдавались ввиду отсутствия оснований для их выдачи.

VIII. Статистика и анализ случаев объявления предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований

В 2024 году объявлено 8 предостережений о недопустимости нарушений обязательных требований нанимателям муниципальных жилых помещений и членам их семей, и одно предостережение объявлено юридическому лицу – управляющей организации, по основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 49 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

Предостережения объявлены по результатам проведения контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемыми лицами при рассмотрении обращений граждан и служебных записок структурных подразделений администрации по вопросам нарушений обязательных требований, перечисленных в части 1 статьи 20 ЖК РФ.

Наиболее типичными нарушениями, послужившими поводом для объявления предостережений, являются нарушения Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14.05.2021 № 292/пр и нарушения требований части 4 статьи 17, части 3 статьи 67 ЖК РФ, выразившиеся в пользовании жилыми помещениями без учета соблюдения прав и законных интересов соседей; не проведении необходимого текущего ремонта жилого помещения; несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

IX. Информация о проведенных профилактических мероприятиях

В целях стимулирования добросовестного соблюдения обязательных требований контролируемыми лицами, устранения условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, и доведения обязательных требований до контролируемых лиц, способов их соблюдения, контрольным органом осуществляются профилактические мероприятия, направленные на снижение риска причинения вреда (ущерба) и являющиеся приоритетными по отношению к проведению контрольных (надзорных) мероприятий.

При осуществлении муниципального жилищного контроля, в соответствии с пунктом 4.2. Положения о МЖК, могут проводиться следующие виды профилактических мероприятий:

- информирование по вопросам соблюдения обязательных требований;

- обобщение правоприменительной практики;

- объявление предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований с предложением принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований;

- консультирование при обращении контролируемых лиц и их представителей по вопросам, связанным с организацией и осуществлением муниципального контроля;

- профилактический визит по месту осуществления деятельности контролируемого лица либо путем использования видео-конференц-связи.

В 2024 году в рамках муниципального жилищного контроля осуществлялось информирование контролируемых лиц и иных заинтересованных лиц по вопросам соблюдения обязательных требований.

На официальном сайте Администрации размещены и поддерживаются в актуальном состоянии:

- тексты нормативных правовых актов, регулирующих осуществление муниципального жилищного контроля и сведения об изменениях, внесенных в нормативные правовые акты, регулирующие осуществление муниципального жилищного контроля;

- перечень нормативных правовых актов с указанием структурных единиц этих актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом муниципального жилищного контроля;

- утвержденные проверочные листы в формате, допускающем их использование для самообследования;

- программа профилактики рисков причинения вреда на 2024 год;

- сведения о способах получения консультаций по вопросам соблюдения обязательных требований;

- сведения о порядке досудебного обжалования решений контрольного органа, действий (бездействия) его должностных лиц.

В 2024 году контрольным органом проведено 19 консультаций контролируемых лиц и их представителей путем разъяснений порядка организации и осуществления муниципального контроля; предоставления информации о нормативных правовых актах (их отдельных положениях), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется контрольным органом.

Х. Предложения об актуализации обязательных требований и необходимости внесения изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле

1. Согласно части 4 статьи 76 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» осмотр не может проводиться в отношении жилого помещения, если иное не предусмотрено федеральным законом о виде контроля. Статьей 20 Жилищного кодекса Российской Федерации закреплён перечень предметов муниципального жилищного контроля, среди которых есть проверка соблюдения требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, 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. При этом ЖК РФ прямо не установлено право органов муниципального жилищного контроля проводить осмотр жилых помещений.

Предлагается закрепить в статье 20 ЖК РФ право органа муниципального жилищного контроля при осуществлении контроля проводить осмотр муниципальных жилых помещений.

2. Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» установлен порядок объявления предостережения и порядок подачи и рассмотрения возражений. При этом действующим законодательством не закреплена обязанность контролируемых лиц по направлению в контрольный орган уведомления о принятии к сведению предостережений. Отсутствие такой обязанности приводит к отсутствию информированности контрольного органа о доведении обязательных требований до сведения контролируемого лица.

Предлагается внести изменения в статью 49 Федерального закона № 248-ФЗ в части закрепления порядка направления уведомления в контрольные органы о рассмотрении и принятии к сведению предостережений.