

Обобщение практики осуществления муниципального жилищного контроля за 2023 год

Доклад подготовлен в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 7 декабря 2020 г. № 2041 "Об утверждении требований к подготовке докладов о видах государственного контроля (надзора), муниципального контроля и сводного доклада о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле в Российской Федерации" с изменениями и дополнениями от 16 августа 2023 г. и 13 февраля 2024 г.

Осуществление муниципального контроля проводится на основании действующего федерального и регионального законодательства, нормативных правовых актов Дальнереченского городского округа. Нормативная правовая база Дальнереченского городского округа, необходимая для осуществления функций муниципального контроля (в частности муниципального жилищного контроля), сформирована в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Одним из видов муниципального контроля, осуществляемым администрацией Дальнереченского городского округа является **муниципальный жилищный контроль.**

Основные и вспомогательные функции при осуществлении муниципального жилищного контроля (через проведение плановых и внеплановых проверок без взаимодействия и с взаимодействием):

- за соблюдением юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности;
- по использованию и сохранности муниципального жилищного фонда;
- по использованию и содержанию жилых помещений;
- по использованию и содержанию общего имущества в многоквартирных домах;
- за техническим состоянием жилищного фонда, общего имущества в многоквартирных домах и их инженерным оборудованием, выполнением мероприятий по подготовке жилищного фонда, общего имущества в многоквартирных домах к сезонной эксплуатации;
- наличие в жилых домах муниципального жилищного фонда приборов регулирования, контроля и учета энерго- и водоресурсов;
- по выполнению принятых решений и предписаний по устранению выявленных нарушений;
- за соблюдением правил пользования жилыми помещениями;
- за соблюдением порядка перевода жилых помещений в нежилые;
- за соблюдением порядка признания жилых помещений непригодными для проживания, отнесения жилых домов и жилых помещений к категории аварийных и подлежащих сносу или реконструкции для постоянного проживания;
- по соответствию качества, объема и порядка предоставления управляющими компаниями жилищно-коммунальных услуг (по заявкам населения), требованиям законодательства;
- за соответствием качества оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- по соответствию многоквартирных домов требованиям энергетической эффективности и требованиям их оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов;
- по соблюдению требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества в многоквартирных домах;
- по соблюдению требований о разработке и доведении лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, предложений о мероприятиях по

энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирных домах до сведения пользователей помещений в многоквартирных домах;

- по правомерности принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья, соответствием устава товарищества собственников жилья, внесенных в устав изменений требованиям законодательства Российской Федерации;

- по правомерности избрания общим собранием членом товарищества собственников жилья председателя правления товарищества и других членов правления товарищества;

- по правомерности принятия собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников решения о выборе юридического лица независимо от организационно-правовой формы или индивидуального предпринимателя, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом в целях заключения с управляющей организацией договора управления многоквартирным домом в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, правомерности утверждения условий этого договора и его заключения;

- по соблюдению требований к созданию и деятельности юридических лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами;

- по соблюдению стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

Перечень нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении муниципального жилищного контроля на территории Дальнереченского городского округа:

Федеральные законы

N п/п	Наименование и реквизиты акта	Краткое описание круга лиц и (или) перечня объектов, в отношении которых устанавливаются обязательные требования	Указание на структурные единицы акта, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю
1	2	3	4
1.	Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ	Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие управление (обслуживание) многоквартирными домами, ресурсоснабжающие организации, осуществляющие предоставление коммунальных услуг собственникам и нанимателям помещений многоквартирных домов, собственники помещений многоквартирных домов, граждане	статьи 20, 22 - 31, 36 - 49, 60 - 69, 135 - 165, 166 - 167, 189 - 191
2.	Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ (ред. от 01.07.2017) "О	Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие управление (обслуживание)	статьи 5.1, 15, 16, 18

	введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"	многоквартирными домами, собственники помещений многоквартирных домов, граждане	
3.	Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ	Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие управление (обслуживание) многоквартирными домами, собственники помещений многоквартирных домов, граждане	статьи 181.1 - 181.5, 288 - 293
4.	Федеральный закон от 26 декабря 2008 г. N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля"	Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие управление (обслуживание) многоквартирными домами	статьи 8.1, 9 - 13, 13.3, 14 - 16, 17 - 25
5.	Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"	Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие управление (обслуживание) многоквартирными домами	в полном объеме
6.	Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"	Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие управление (обслуживание) многоквартирными домами, собственники помещений многоквартирных домов, граждане	статьи 12, 13
7.	Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ	Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие управление (обслуживание) многоквартирными домами, собственники помещений многоквартирных домов, граждане	статьи 7.21 - 7.23, 7.23.2, 7.23.3, ч. 4, 5, 6 ст. 9.16, 13.19.2, 14.1.3, 14.6, 14.7
8	Федеральный закон Российской Федерации № 248 – ФЗ от 31.07.2020 «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»	Юридические лица, индивидуальные предприниматели, собственники многоквартирного дома, граждане	в полном объеме

**Указы Президента Российской Федерации, постановления и распоряжения
Правительства Российской Федерации**

N п/п	Наименование документа (обозначение)	Сведения об утверждении	Краткое описание круга лиц и (или) перечня объектов, в отношении которых устанавливаются обязательные требования	Указание на структурные единицы акта, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю
1	2	3	4	5
1.	Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме	Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491	Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие управление (обслуживание) многоквартирными домами, собственники помещений многоквартирных домов, граждане	в полном объеме
2.	Правила изменения размера платы за содержание и ремонт 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	Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491	Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие управление (обслуживание) многоквартирными домами, собственники помещений многоквартирных домов, граждане	в полном объеме
3.	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов	Постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354	Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие управление (обслуживание) многоквартирными домами, ресурсоснабжающие организации, собственники помещений многоквартирных домов,	в полном объеме

			граждане	
4.	Правила расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению	Постановление Правительства Российской Федерации от 27 августа 2012 г. N 857	Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие управление (обслуживание) многоквартирными домами	в полном объеме
5.	Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами	Постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. N 416	Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие управление (обслуживание) многоквартирными домами, собственники помещений многоквартирных домов, граждане	в полном объеме
6.	Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения	Постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290	Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие управление (обслуживание) многоквартирными домами	в полном объеме
7.	Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме	Постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290	Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие управление (обслуживание) многоквартирными домами	в полном объеме
8.	Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции	Постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47	Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие управление (обслуживание) многоквартирными домами	п.п. 9 - 32
9.	Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг	Постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г.	Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие управление (обслуживание)	в полном объеме

		№ 306	многоквартирными домами	
10.	Требования к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг	Постановление Правительства Российской Федерации от 28 марта 2012 г. № 253	Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие управление (обслуживание) многоквартирными домами	в полном объеме
11	Федеральный закон Российской Федерации от 21.07.2014 № 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства"		Юридические лица, индивидуальные предприниматели, собственники многоквартирного дома, граждане	в полном объеме

Нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти и нормативные документы федеральных органов исполнительной власти

№ п/п	Наименование документа (обозначение)	Сведения об утверждении	Краткое описание круга лиц и (или) перечня объектов, в отношении которых устанавливаются обязательные требования	Указание на структурные единицы акта, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю
1	2	3	4	5
1.	Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда	Постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170	Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие управление (обслуживание) многоквартирными домами	в полном объеме
2.	Положение о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома	Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 1 июня 2007 г. № 45	Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие управление (обслуживание) многоквартирными домами	в полном объеме
3.	Методические	Приказ Министерства	Юридические лица,	в полном

	рекомендации по заполнению примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг	строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29 декабря 2014 г. N 924/пр	индивидуальные предприниматели, осуществляющие управление (обслуживание) многоквартирными домами	объеме
4.	Форма акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме	Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 26 октября 2015 г. N 761/пр	Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие управление (обслуживание) многоквартирными домами	в полном объеме
5.	Правила оценки готовности к отопительному периоду	Приказ Министерства энергетики Российской Федерации от 12 марта 2013 г. N 103	Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие управление (обслуживание) многоквартирными домами	п. 16
6.	Правила определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов	Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 6 июня 2016 г. N 399/пр	Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие управление (обслуживание) многоквартирными домами	пункты 5, 6, 8, 9, 11, 16, 18, 30 - 32
7.	Критерии наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного), коллективного (общедомового) приборов учета	Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 29.12.2011 N 627 (Зарегистрировано в Минюсте России 23.04.2012 N 23933)	Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие управление (обслуживание) многоквартирными домами	в полном объеме
8.	Требования к оформлению протоколов общих собраний	Приказ Министерства строительства и жилищно-	Юридические лица, индивидуальные предприниматели,	в полном объеме

собственников помещений в многоквартирных домах	коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 декабря 2015 г. N 937/пр (Зарегистрировано в Минюсте России 14.04.2016 N 41802)	осуществляющие управление (обслуживание) многоквартирными домами, собственники помещений многоквартирных домов	
---	--	--	--

Нормативно-правовые акты администрации Дальнереченского городского округа в сфере муниципального жилищного контроля

- Постановление администрации Дальнереченского городского округа № 522-па от 15.05.2023 г. Об утверждении Порядка оформления, содержания задания и результатов контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемыми лицами при осуществлении муниципального жилищного контроля на территории Дальнереченского городского округа;
- Постановление администрации Дальнереченского городского округа № 277-па от 21.03.2022 г. Об утверждении форм документов, используемых контрольным органом при осуществлении муниципального жилищного контроля на территории Дальнереченского городского округа;
- Постановление администрации Дальнереченского городского округа № 2051-па от 01.12.2022 г. Об утверждении Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении муниципального жилищного контроля на территории Дальнереченского городского округа на 2023 год.

Орган муниципального жилищного контроля администрации Дальнереченского городского округа при осуществлении контроля взаимодействует:

- с органами прокуратуры по вопросам подготовки ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, рассмотрения предложений о проведении совместных плановых проверок, согласования внеплановых выездных проверок, с органами исполнительной государственной власти Приморского края, осуществляющими региональный государственный контроль (надзор) путем проведения совместных плановых и (или) внеплановых проверок;
- с отделом по исполнению административного законодательства администрации Дальнереченского городского округа по вопросам применения мер административного наказания к юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, нарушившим законодательство;
- с органом, должностные лица которого уполномочены в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях составлять протоколы об административных правонарушениях в области жилищного законодательства, путем направления материалов о выявленных нарушениях обязательных требований для решения вопросов о возбуждении дел об административных правонарушениях;
- с правоохранительными органами по вопросам оказания содействия в предотвращении и (или) пресечении действий, препятствующих осуществлению

- муниципального контроля, а также в установлении лиц, виновных в нарушении обязательных требований;
- с экспертами, экспертными организациями по вопросам оценки соответствия осуществляемых юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями действий (бездействия) обязательным требованиям в соответствии с действующим законодательством.

Муниципальный контроль осуществляется администрацией Дальнереченского городского округа. Контрольные функции включены в должностные обязанности специалистов отделов. Обязанности по осуществлению муниципального жилищного контроля возложены на главного специалиста 1 разряда по муниципальному жилищному контролю администрации Дальнереченского городского округа. Финансирование осуществляется в пределах фонда заработной платы.

Данные об укомплектованности штатной численности:

№ п/п	Наименование уполномоченного органа	Штатная численность (чел)		Укомплектованность штатной численности (%)
		план	факт	
1	Муниципальный жилищный контроль	1	1	100,0

Квалификация муниципального служащего, в чьи обязанности входит осуществление муниципального жилищного контроля, соответствует занимаемой должности.

Величина средней нагрузки на 1 специалиста в отчетном году приведена в таблице:

№ п/п	Наименование уполномоченного органа	Штатная численность (чел)	Количество проведенных плановых проверок (ед.)		Средняя нагрузка на 1 работника (%)	Выполнение плана проверок (%)
			план	факт		
1	Муниципальный жилищный контроль	1	1	1	100	100
	Всего:	1	1	1	100	100

В 2023 году главным специалистом 1 разряда по муниципальному жилищному контролю администрации Дальнереченского городского округа проведена одна плановая проверка без взаимодействия в отношении ООО «Дальнереченская жилищная компания» в форме обследования. По результатам проверки ООО «Дальнереченская жилищная компания» нарушений не выявлено.

По заданию главы Дальнереченского городского округа проведено четыре профилактических мероприятия без взаимодействия с целью стимулирования добросовестности с управляющими компаниями ООО «Округ», ООО «Жилищная компания».

На 2024 год план проведения плановых проверок юридических, физических лиц и индивидуальных предпринимателей по муниципальному жилищному контролю не утверждался в связи с увольнением специалиста.

В отчетном году не выявлены случаи причинения субъектами, относящимися к поднадзорной сфере, вреда жизни и здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, имуществу физических и юридических лиц, безопасности государства, а также чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Сведения о применении риск-ориентированного подхода при организации и осуществлении муниципального жилищного контроля (надзора):

№п/п	Функция по контролю (надзору)	Наличие критериев деятельности к категориям риска (классах опасности)	Наличие планов с учетом риск — ориентированного подхода	Проведено проверок с учетом риск-ориентированного подхода
1	Муниципальный жилищный контроль	-	-	-

Сведения о проведении мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований, включая выдачу предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований:

№ п/п	Функция по контролю (надзору)	Наличие Ведомственных программ профилактики нарушений обязательных требований	Проведено мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований	Выдано предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований
1	Муниципальный жилищный контроль	Размещена на сайте Дальнереченского городского округа	5	-
	Всего:	1	5	

Сведения о проведении мероприятий по контролю, при проведении которых не требуется взаимодействие органов муниципального контроля, с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями:

№ п/п	Функция по контролю (надзору)	Проведено мероприятий по контролю, при проведении которых не требуется взаимодействие органа муниципального контроля с юридическими лицами и Индивидуальными предпринимателями
1	Муниципальный жилищный контроль	5
	Всего:	5

Сведения о количестве проведенных в отчетном периоде проверок в отношении субъектов малого предпринимательства:

№ п/п	Функция по контролю (надзору)	Проведено проверок в отношении субъектов малого предпринимательства (количество)
1	Муниципальный жилищный контроль	1
	Всего:	1

Сведения о принятых органами муниципального контроля мерах реагирования по фактам выявленных нарушений, в том числе в динамике (по полугодиям):

№ п/п	Наименование уполномоченного органа	Количество выявленных правонарушений		
		I полугодие	II полугодие	год
1	Муниципальный жилищный контроль	0	0	0
	Всего:			0

В рамках проведения методической работы с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями проводились устные, письменные разъяснения положений законодательства и консультации, направленные на предотвращение нарушений.

В отчетном году по решениям судов нет признанных недействительными результатов проверок. К должностным лицам, осуществлявшим функции муниципального контроля меры дисциплинарного наказания не применялись.

В практике осуществления муниципального жилищного контроля используются типовые информационные системы: ГИС ТОР КНД, ЕРВК, ГИС ЖКХ. В 2023 году главным специалистом 1 разряда по муниципальному жилищному контролю администрации Дальнереченского городского округа в государственной информационной системе ЖКХ получено и обработано 63 обращения: из них 4 обращения от граждан, 58 обращений - Краевого государственного казенного учреждения «Центра социальной поддержки населения Приморского края» и 1 обращение от Министерства труда и социальной политики Приморского края.

В целях размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) достоверной информации о договорах заключенных с потребителями на территории Дальнереченского городского округа в домах блочной застройки, не имеющих размещенных договоров с ресурсоснабжающими организациями, а также информации о прекращении или расторжении договоров, в домах, где услуга не предоставляется проведена корректировка 100 адресов.

Проводилась работа по актуализации информации об объектах жилого фонда на сайте ГИС ЖКХ; актуализирована информация на сайте администрации Дальнереченского городского округа.

Сведения о достижении ключевых показателей, обозначенных в программе муниципального жилищного контроля в 2023 году:

1. Полнота информации, размещенной на официальном сайте органа муниципального жилищного контроля в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» в соответствии с частью 3 статьи 46 Федерального закона от 31.07.2021 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» - 100%

2. Доля рассмотренных контролируруемыми лицами объявленных предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований от общего числа объявленных предостережений - 0%

3. Доля исполнения контролируруемыми лицами объявленных предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований от общего числа объявленных предостережений - 0%

4. Доля лиц, получивших консультации, от общего количества обратившихся за консультациями - 100%.

Вывод: целевые показатели достигнуты в полном объеме. При осуществлении муниципального жилищного контроля специалистом, осуществлявшим данный контроль, соблюдались общие принципы защиты прав юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, обязанности, ограничения и запреты при проведении мероприятий по контролю, а также требования к оформлению результатов проведенных плановых и профилактических мероприятий. Избыточных требований к хозяйствующим субъектам не предъявлялось.

Повышению эффективности и результативности осуществления муниципального жилищного контроля будет способствовать:

- принятие мер, направленных на предупреждение, выявление и пресечение нарушений, предусмотренных действующим законодательством;
- организация и проведение с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и физическими лицами профилактической работы по предотвращению нарушений положений действующего законодательства;
- систематическое проведение практических обучающих семинаров для специалистов, осуществляющих муниципальный контроль, для правильного применения на практике положений действующего федерального законодательства в области проведения муниципального контроля;
- выполнение в полном объеме плановых проверок.

Предложение: исключить внесение дублирующих сведений об объектах жилищного фонда в различные информационные системы, либо предусмотреть возможности интеграции типовых информационных систем.