



КонсультантПлюс

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

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 25.04.2025

Актуально на 20.02.2025

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНТРОЛЬ

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

В соответствии с [ч. 4 ст. 20](#) ЖК РФ предметом муниципального жилищного контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами в отношении муниципального жилищного фонда:

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

2) требований к формированию фондов капитального ремонта;

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

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

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

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

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

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

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

10) требований к обеспечению доступности для инвалидов помещений в

многоквартирных домах;

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

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

Организация и осуществление муниципального жилищного контроля регулируются [Законом](#) о контроле.

1. Порядок осуществления муниципального жилищного контроля

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

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

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

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

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

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

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

- 1) для объектов контроля, отнесенных к категориям высокого риска, - 1 раз в 3 года;
 - 2) для объектов контроля, отнесенных к категории среднего риска, - 1 раз в 4 года;
 - 3) для объектов контроля, отнесенных к категории умеренного риска, - 1 раз в 5 лет.
-

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

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

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

- инспекционный визит;
- документарная проверка;
- выездная проверка;
- наблюдение за соблюдением обязательных требований (без взаимодействия с контролируемым лицом);
- выездное обследование (без взаимодействия с контролируемым лицом).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Полномочия органов муниципального жилищного контроля

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

- соблюдать законодательство РФ, права и законные интересы контролируемых лиц;
- своевременно и в полной мере осуществлять предоставленные в соответствии с законодательством РФ полномочия по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений обязательных требований, принимать меры по обеспечению исполнения решений контрольных (надзорных) органов вплоть до подготовки предложений об обращении в суд с требованием о принудительном исполнении предписания, если такая мера предусмотрена законодательством;
- проводить контрольные (надзорные) мероприятия и совершать контрольные (надзорные) действия на законном основании и в соответствии с их назначением только во время исполнения служебных обязанностей и при наличии соответствующей информации в едином реестре контрольных (надзорных) мероприятий, а в случае взаимодействия с контролируемыми лицами проводить такие мероприятия и совершать такие действия только при предъявлении служебного удостоверения, иных документов, предусмотренных федеральными законами;
- не допускать при проведении контрольных (надзорных) мероприятий проявление неуважения в отношении богослужений, других религиозных обрядов и церемоний, не препятствовать их проведению, а также не нарушать внутренние установления религиозных организаций;
- не препятствовать присутствию контролируемых лиц, их представителей, а с согласия контролируемых лиц, их представителей присутствию Уполномоченного при Президенте РФ по защите прав предпринимателей или его общественных представителей, уполномоченного по защите прав предпринимателей в субъекте РФ при проведении контрольных (надзорных) мероприятий (за исключением контрольных (надзорных) мероприятий, при проведении которых не требуется взаимодействие контрольных (надзорных) органов с контролируемыми лицами) и в случаях, предусмотренных Законом о контроле, осуществлять консультирование;
- предоставлять контролируемым лицам, их представителям, присутствующим при проведении контрольных (надзорных) мероприятий, информацию и документы, относящиеся к предмету государственного контроля (надзора), муниципального контроля, в том числе сведения о согласовании проведения контрольного (надзорного) мероприятия органами прокуратуры в случае, если такое согласование предусмотрено настоящим Федеральным законом;
- знакомить контролируемых лиц, их представителей с результатами контрольных (надзорных) мероприятий и контрольных (надзорных) действий, относящихся к предмету контрольного (надзорного) мероприятия;
- знакомить контролируемых лиц, их представителей с информацией и (или) документами, полученными в рамках межведомственного информационного взаимодействия и

относящимися к предмету контрольного (надзорного) мероприятия;

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

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

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

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

Согласно [ч. 2 ст. 29](#) Закона о контроле должностные лица органа муниципального контроля наделены следующими правами:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6) о понуждении к исполнению предписания.

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