

ДОКЛАД
об осуществлении муниципального жилищного контроля
органами местного самоуправления муниципального образования
«Ольский городской округ»
за 2021 год и об эффективности такого контроля

1. Состояние нормативно-правового регулирования при проведении муниципального жилищного контроля.

Анализ нормативных правовых актов, регламентирующих деятельность органов муниципального жилищного контроля и их должностных лиц, устанавливающих обязательные требования к осуществлению деятельности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, соблюдение которых подлежит проверке в процессе осуществления муниципального контроля, позволяет выявить неопределенность в исполнении некоторых из них, наличие признаков коррупциогенности.

1.1. Вплоть до 01.01.2022 (дата вступления в силу Положения о муниципальном жилищном контроле на территории муниципального образования «Ольский городской округ», утвержденного решением Собрания представителей МО «Ольский городской округ» от 07.10.2021 №59-РН в соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации») оставался неразрешенным вопрос предмете муниципального жилищного контроля как такового, соответствуют ли положения областного законодательства, раскрывающего такой предмет, требованиям федерального законодательства, вправе ли орган муниципального жилищного контроля проводить проверки соблюдения правил предоставления коммунальных услуг, правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, соблюдения требований энергоэффективности, требований к порядку размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Так, в соответствии с ч. 2 ст. 3 Закона Магаданской области от 11.11.2013г. № 1661-ОЗ «О муниципальном жилищном контроле и взаимодействии органов муниципального жилищного контроля с органом государственного жилищного надзора Магаданской области» (далее – Закон №1661-ОЗ) муниципальный жилищный контроль осуществляется, в том числе, за соблюдением правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг нанимателям помещений муниципального жилищного фонда.

Вместе с тем, в соответствии с п.161 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 (далее – Правила №354), контроль (надзор) за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг требованиям, установленным настоящими Правилами, осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти

субъектов Российской Федерации в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, федеральный нормативный правовой акт, регулирующий жилищные отношения, и имеющий в соответствии с п.10 ч.1 ст.4 и статьей 5 ЖК РФ большую юридическую силу, чем закон субъекта, не допускает возможность проведения муниципального жилищного контроля за соблюдением Правил №354, следовательно, администрация МО «Ольский городской округ», по нашему мнению, не вправе проводить проверки соблюдения названных Правил.

Ввиду противоречия Закона №1661-ОЗ федеральным нормативным правовым актам, муниципальный жилищный контроль, по нашему мнению, не может осуществляться и за соблюдением требований, установленных законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности (п.5 ч.2 ст.3 Закона №1661-ОЗ вступает в противоречие со статьей 28 Федерального закона от 23.11.2009г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»), за соблюдением правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, в составе которого находятся помещения муниципального жилищного фонда, и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения муниципального жилищного фонда (п.9 ч.2 ст.3 Закона №1661-ОЗ вступает в противоречие с п.39 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491), а также за соблюдением ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, в составе которых находятся помещения муниципального жилищного фонда, гражданами требований к порядку размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (п.10 ч.2 ст.3 Закона №1661-ОЗ противоречит п.8.1. ст.13 и ч.1. ст.20 ЖК РФ).

Из определения муниципального жилищного контроля, содержащегося в ч.1.1. ст.20 ЖК РФ, а также в ч.2 ст.3 Закона №1661-ОЗ, следует, что под ним понимается деятельность органов местного самоуправления, уполномоченных на организацию и проведение на территории муниципального образования проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений (не подзаконными актами), а также муниципальными правовыми актами.

Очевидно, что проверки за соблюдением управляющей организацией обязательств, предусмотренных **частью 2 статьи 162** Жилищного кодекса Российской Федерации (соблюдение договора управления) не могут проводиться в рамках муниципального жилищного контроля, так как договор управления не является ни федеральным, ни областным законом, ни

муниципальным правовым актом, устанавливающим обязательные требования в отношении муниципального жилищного фонда.

1.2. По сей день трудности у муниципальных жилищных инспекторов МО «Ольский городской округ» возникают при разграничении проверок в рамках ст. 20 ЖК РФ (муниципального контроля и государственного надзора) и проверки соблюдения управляющей организацией договора управления многоквартирным домом (ч.1.1. ст. 165 ЖК РФ). Порядок, в том числе сроки проведения, а также меры, предпринимаемые органами жилищного контроля (надзора) по результатам проведения данных проверок различны, тогда как основание одно и то же - поступление информации (обращений) о нарушении управляющей организацией договора управления.

В каждом ли случае поступления информации, например, о разбитых лампочках в подъезде либо об отсутствии уборки на лестничной площадке, либо о неказании иных услуг по договору управления орган местного самоуправления обязан проводить проверку в рамках статьи 165 ЖК РФ, а не в рамках ст.20 ЖК РФ? В случае отсутствия в многоквартирном доме помещений муниципального жилищного фонда и поступлении информации о невыполнении договора управления (например, об отсутствии уборки на лестничной площадке и т.п.) обязан ли орган местного самоуправления каждый раз по подобным обращениям проводить проверку в рамках статьи 165 ЖК РФ либо обязан в соответствии с ч.3 ст.8 Федеральный закон от 02.05.2006г. № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» перенаправлять такие обращения по подведомственности в Государственную жилищную инспекцию, осуществляющую надзор за сохранностью жилищного фонда вне зависимости от форм его собственности?

2. Организация муниципального жилищного контроля

Орган, осуществляющий муниципальный жилищный контроль – администрация муниципального образования «Ольский городской округ».

Должностными лицами, уполномоченными на осуществление муниципального жилищного контроля, являются консультант и ведущие специалисты-муниципальные жилищные инспекторы отдела по обеспечению деятельности административной комиссии и муниципального жилищного контроля правового управления администрации МО «Ольский городской округ».

До 01.01.2022 на территории муниципального образования «Ольский городской округ» муниципальный жилищный контроль осуществлялся в форме проверок (плановых и внеплановых), на основании распоряжений администрации муниципального образования «Ольский городской округ».

Нормативные правовые акты, регламентирующие порядок осуществления муниципального жилищного контроля до 01.01.2022:

- [Кодекс](#) Российской Федерации об административных правонарушениях;
- Федеральный [закон](#) от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации органов местного самоуправления»;
- Жилищный [кодекс](#) Российской Федерации;

- Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил 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 РФ от 30.06.2010 № 489 «Об утверждении Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.04.2009 № 141 «О реализации положений Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;
- Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
- Закон Магаданской области от 15.03.2005 № 583-ОЗ «Об административных правонарушениях в Магаданской области».
- Закон Магаданской области от 11.11.2013 № 1661-ОЗ «О муниципальном жилищном контроле и взаимодействии органов муниципального жилищного контроля с органом государственного жилищного надзора Магаданской области»;

- Устав муниципального образования «Ольский городской округ» (принят решением Собрания представителей муниципального образования «Ольский городской округ» от 03.12.2015 №50-РН;

- Административный регламент осуществления муниципальной функции «Муниципальный жилищный контроль на территории муниципального образования «Ольский городской округ», утвержденный постановлением администрации муниципального образования «Ольский городской округ» №659 от 04.07.2017 (в редакции постановления администрации муниципального образования «Ольский городской округ» от 24.08.2020г. №607).

При осуществлении муниципального жилищного контроля администрация МО «Ольский городской округ» взаимодействует с Государственной жилищной инспекцией Магаданской области (в части совместных мероприятий по контролю, организации проверок, получения информации о лицензировании деятельности по управлению домами), Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Магаданской области и Чукотскому автономному округу (в части предоставления сведений о зарегистрированных правах на жилые помещения, помещения в многоквартирном доме), прокуратурой Ольского района Магаданской области (в части согласования проекта ежегодного плана проверок, согласования проведения выездных проверок, в части совместных мероприятий по контролю, организации проверок); Управлением Роспотребнадзора по Магаданской области (в части совместных мероприятий по контролю, организации проверок), лицами и организациями, привлекаемыми в качестве специалистов и экспертов.

Функции по осуществлению муниципального жилищного контроля не осуществляются подведомственными органам местного самоуправления МО «Ольский городской округ» организациями.

Экспертные организации и эксперты не привлекались к выполнению мероприятий по контролю при проведении проверок в 2021 году. Их аккредитация не проводилась.

3. Финансовое и кадровое обеспечение функции муниципального жилищного контроля.

Финансовое обеспечение исполнения функций по осуществлению муниципального жилищного контроля в 2021 году составило 3788968,97 рублей (денежное вознаграждение за год консультанта и двух ведущих специалистов-муниципальных жилищных инспекторов отдела по обеспечению деятельности административной комиссии и муниципального жилищного контроля правового управления администрации МО «Ольский городской округ» с учетом всех налогов). Объем средств на материально-техническое обеспечение выполнения контрольной функции высчитать невозможно, так как названные должностные лица фактически совмещают функцию муниципального жилищного инспектора с иными должностными обязанностями специалиста правового управления, при исполнении которых используются те же материально-технические ресурсы.

Штатные единицы по должностям, предусматривающим выполнение функций по муниципальному жилищному контролю на территории МО

«Ольский городской округ»: функции по осуществлению муниципального жилищного контроля вменены в должностные обязанности консультанта и двух ведущих специалистов отдела по обеспечению деятельности административной комиссии и муниципального жилищного контроля правового управления администрации МО «Ольский городской округ».

Мероприятия по повышению квалификации инспекторов в 2021 году не проводились.

Нагрузка на специалистов по выполненному объему функций по муниципальному жилищному контролю в 2021 году составила:

– 2 проверки, проведенные ведущим специалистом – муниципальным жилищным инспектором (Ч.А.Ю.).

Таким образом, средняя нагрузка на 1 работника по фактически выполненному в отчетный период объему функций по контролю составила 0,66 проверки.

Эксперты и представители экспертных организаций не привлекались к проведению мероприятий по контролю.

4. Проведение муниципального жилищного контроля

Плановые проверки в 2021 году не проводились.

На территории муниципального образования «Ольский городской округ» за 2021 год было проведено 2 внеплановые проверки, все в отношении юридических лиц.

Динамика проведения проверок по полугодиям: 2021 год

I	0
II	2

5. Действия органов государственного контроля (надзора) муниципального контроля по пресечению нарушений обязательных требований и (или) устранению последствий таких нарушений.

Из общего количества проведенных внеплановых проверок выявлено 2 нарушения обязательных требований, в том числе требований жилищного законодательства – 1, требований обязательного исполнения предписаний – 1.

По указанным фактам нарушений обязательных требований жилищного законодательства выдано 2 предписания об устранении нарушений.

Динамика мер реагирования в части выдачи предписаний по полугодиям: 2021 год

I	0
II	2

В 2021 году по результатам проведения проверок в отношении юридических лиц дела об административном правонарушении, предусмотренном ч.1 ст.19.5. КоАП РФ (невыполнение предписаний), не возбуждались по причине отсутствия вины проверяемого лица в неисполнении ранее выданного предписания.

Динамика мер реагирования в части составления протоколов об административных правонарушениях по полугодиям:

	2021 год
I	0
II	0

В 2021 году дела об административных правонарушениях по фактам невыполнения предписаний, не рассматривались.

По факту неисполнения предписаний администрацией МО «Ольский городской округ» в 2021 году в суд иски о понуждении исполнить ранее выданные предписания не подавались.

С управляющими организациями проводится постоянная методическая работа, направленная на предотвращение нарушений с их стороны, руководители указанных организаций по мере своей возможности присутствуют на еженедельных плановых совещаниях у главы МО «Ольский городской округ», в управляющие организации администрацией МО «Ольский городской округ» по мере поступления направляются предложения принять участие в семинарах, совещаниях различных организаций, «круглых столах», проводимых органами государственной власти Магаданской области.

б. Анализ и оценка эффективности государственного контроля (надзора), муниципального контроля.

Плановые проверки в 2021 году не проводились.

С органами прокуратуры проверки не согласовывались (по причине отсутствия необходимости их согласования).

В 2021 году проверяемыми лицами заявления в суд о признании незаконными действий по проведению проверок либо о признании недействительными их результатов не подавались, фактов признания судом незаконности данных действий либо результатов проверок недействительными (в том числе при рассмотрении соответствующих протоколов об административных правонарушениях) в 2021 году не имелось.

Таким образом, доля проверок, результаты которых признаны недействительными (в процентах общего числа проведенных проверок) составляет 0%.

Соответственно, к должностному лицу органа муниципального жилищного контроля, меры дисциплинарного и административного наказания не применялись.

Доля юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, в отношении которых органами муниципального жилищного контроля были проведены проверки – 1 организация (ООО «Ремстройдом»), что составляет 33% от общего числа организаций, расположенных на территории МО «Ольский городской округ» (ООО «Ремстройдом», ООО «Спецтранс-Ола» и ООО «Сервис ЖКХ»).

Среднее количество проверок, проведенных в отношении одного юридического лица, индивидуального предпринимателя – 0,66 проверок.

Доля проведенных внеплановых проверок 100%.

Доля правонарушений, выявленных по итогам проведения внеплановых проверок (в процентах общего числа правонарушений, выявленных по итогам проверок) – 100%.

Внеплановые проверки, проведенные по фактам нарушений, с которыми связано возникновение угрозы причинения 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 угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, с целью предотвращения угрозы причинения такого вреда, а также причинение указанного вреда либо возникновение указанной ситуации, в 2021 году не проводились.

Доля проверок, по итогам которых выявлены правонарушения (в процентах общего числа проведенных плановых и внеплановых проверок) – 100%.

Доля проверок, по итогам которых по результатам выявленных правонарушений были возбуждены дела об административных правонарушениях (в процентах общего числа проверок, по итогам которых были выявлены правонарушения) – 0%.

Доля проверок, по итогам которых по фактам выявленных нарушений наложены административные наказания (в процентах общего числа проверок, по итогам которых по результатам выявленных правонарушений возбуждены дела об административных правонарушениях) – 0%.

Доля юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, в деятельности которых выявлены нарушения обязательных требований, представляющие непосредственную угрозу причинения 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 угрозу чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (в процентах общего числа проверенных лиц) – 0%.

Доля юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, в деятельности которых выявлены нарушения обязательных требований, явившиеся причиной причинения 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 возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (в процентах общего числа проверенных лиц) – 0%.

Количество случаев причинения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями 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 (по видам ущерба) – 0 единиц.

Доля выявленных при проведении проверок правонарушений, связанных с неисполнением предписаний (в процентах общего числа выявленных правонарушений) – 0%.

Средний размер наложенного административного штрафа, в том числе на должностных лиц и юридических лиц (в тыс. рублей) – 0 тыс. рублей.

Доля проверок, по результатам которых материалы о выявленных нарушениях переданы в уполномоченные органы для возбуждения уголовных дел (в процентах общего количества проверок, в результате которых выявлены нарушения обязательных требований) – 0%.

Снижение количества проведенных в 2021 году проверок (2 ед.) по сравнению с аналогичным периодом 2019 года (6 ед.), обусловлено, по нашему мнению, введением с марта 2020 года на территории Российской Федерации ряда ограничительных мер в связи с угрозой завоза и распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-2019) и дальнейшим ухудшением в этой связи санитарно-эпидемиологической обстановки.

7. Выводы и предложения по результатам муниципального жилищного контроля.

7.1. Предложения по совершенствованию нормативно-правового регулирования и осуществления муниципального жилищного контроля следующие.

В настоящий момент предложений не имеется по причине вступления в силу Положения о муниципальном жилищном контроле на территории муниципального образования «Ольский городской округ», утвержденного решением Собрании представителей МО «Ольский городской округ» от 07.10.2021 №59-РН в соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» и перехода к новой модели организации и осуществления контрольно-надзорной деятельности.

Консультант
отдела по обеспечению деятельности
административной комиссии
и муниципального жилищного контроля

С.А. Мезрин