



**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА**

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 12.02.2024 № 61-р

Об утверждении Доклада о правоприменительной практике осуществления муниципального жилищного контроля на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» за 2023 год

В соответствии со статьей 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», частью 3 статьи 3 решения Городской Думы города Южно-Сахалинска от 22.12.2021 № 798/35-21-6 «О Положении о муниципальном жилищном контроле на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», статьей 37 Устава городского округа «Город Южно-Сахалинск»:

1. Утвердить Доклад о правоприменительной практике осуществления муниципального жилищного контроля на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» за 2023 год (приложение).
2. Разместить настоящее распоряжение на официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска.
3. Контроль исполнения распоряжения администрации города возложить на вице-мэра города Южно-Сахалинска (Римша А.А.).

Мэр города

С.А.Надсадин

Приложение  
УТВЕРЖДЕН  
распоряжением администрации  
города Южно-Сахалинска  
от 12.02.2024 № 61-р

**Доклад о правоприменительной практике  
осуществления муниципального жилищного контроля на территории  
городского округа «Город Южно-Сахалинск» за 2023 год**

**1. Общие положения**

1.1. Муниципальный жилищный контроль на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» осуществляется в соответствии пунктом 6 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», Решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 28.12.2021 № 798/35-21-6 «О Положении о муниципальном жилищном контроле на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск».

Муниципальный жилищный контроль на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» (далее - муниципальный жилищный контроль) осуществляет администрация города Южно-Сахалинска в лице Отдела муниципального жилищного контроля аппарата администрации города Южно-Сахалинска (далее - контрольный орган).

Предметом муниципального жилищного контроля является:

1) соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами (далее - контролируемые лица) обязательных требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, законодательством о газоснабжении в Российской Федерации (далее - обязательные требования) в отношении муниципального жилищного фонда:

- 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;

- требований к формированию фондов капитального ремонта;

- 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;

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

- 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;

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

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

- требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов;

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

- требований к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах;

- требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования;

- 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.

2) исполнение решений, принимаемых по результатам контрольных мероприятий.

Объектами муниципального жилищного контроля являются:

- 1) деятельность, действия (бездействие) контролируемых лиц, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, в том числе предъявляемые к контролируемым лицам, осуществляющим деятельность, действия (бездействие);

- 2) результаты деятельности контролируемых лиц, в том числе работы и услуги, к которым предъявляются обязательные требования;

- 3) здания, помещения, сооружения, территории, оборудование, устройства, предметы, материалы и другие объекты, которыми контролируемые лица владеют и (или) пользуются и к которым предъявляются обязательные требования.

Учет объектов ведется путем внесения сведений в информационную систему контрольного органа не позднее трех рабочих дней со дня получения

таких сведений об объекте контроля в рамках осуществления муниципального жилищного контроля, межведомственного взаимодействия, а также из общедоступной информации.

1.2. Разработка доклада осуществлялась с целью профилактики нарушений обязательных требований и основана на реализации положений:

- Жилищного кодекса Российской Федерации;
- Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федерального закона от 31.07.2021 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 248-ФЗ);
- Решения Городской Думы города Южно-Сахалинска от 22.12.2021 № 798/35-21-6 «О Положении о муниципальном жилищном контроле на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» (далее - Положение);
- Постановления Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
- Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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»;
- Постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- Приказа Минстроя России от 14.05.2021 № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями».

1.3. Настоящий доклад подготовлен контрольным органом в соответствии с Федеральным законом № 248-ФЗ и Положением.

1.4. Доклад содержит результаты обобщения правоприменительной практики по муниципальному жилищному контролю.

1.5. Обобщение правоприменительной практики проведено в соответствии с задачами, установленными статьей 47 Федерального закона № 248-ФЗ.

## **2. Обеспечение единообразных подходов к применению контрольным органом и его должностными лицами обязательных требований, законодательства Российской Федерации о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле**

2.1. Реализация полномочий муниципального жилищного контроля

осуществляется при соблюдении основных принципов муниципального контроля:

- законности и обоснованности действий и решений контрольного органа и его должностных лиц;
- стимулирования добросовестного соблюдения контролируруемыми лицами обязательных требований;
- соразмерности вмешательства контрольного органа и его должностных лиц в деятельность контролируемых лиц;
- охраны прав и законных интересов, уважении достоинства личности, деловой репутации контролируемых лиц;
- недопустимости злоупотребления правом как со стороны контрольного органа и его должностных лиц, так со стороны граждан и организаций;
- сохранения должностными лицами контрольного органа информации, составляющей коммерческую, служебную или иную охраняемую законом тайну;
- открытости и доступности информации об организации и осуществлении муниципального жилищного контроля;
- оперативности и разумности при осуществлении муниципального жилищного контроля.

2.2. В соответствии с требованиями части 3 статьи 46 Федерального закона № 248-ФЗ на официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска (далее - администрация города) на странице Отделам муниципального жилищного контроля в разделе «Муниципальный контроль» размещены тексты нормативных правовых актов, регулирующих 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, а также информация о мерах ответственности, применяемых при нарушении обязательных требований, перечень объектов контроля, с указанием категорий риска, учитываемых в рамках формирования ежегодного плана контрольных мероприятий, программа профилактики рисков причинения вреда.

2.3. Единообразность применения обязательных требований контрольным органом и его должностными лицами основана на открытости деятельности контрольного органа, размещении на официальном сайте администрации города перечня нормативных правовых актов (их отдельных положений), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках муниципального жилищного контроля.

2.4. Проведение контрольным органом профилактических мероприятий, направленных на снижение риска причинения вреда (ущерба), является приоритетным по отношению к проведению контрольных мероприятий.

2.5. Фактов поступления в контрольный орган жалоб от контролируемых лиц на нарушения их прав, злоупотреблений правом, разглашения информации, составляющей коммерческую, служебную или иную охраняемую законом



тайну не зафиксировано.

### **3. Выявление типичных нарушений обязательных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению нарушений обязательных требований**

3.1. Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее - Постановление № 336) в 2023 году установлен мораторий на проведение плановых и внеплановых контрольных мероприятий.

Таким образом, в 2023 году плановые и внеплановые проверки не проводились в связи с отсутствием оснований, предусмотренных Постановлением № 336.

В соответствии с пунктом 10 Постановления № 336 допускается проведение профилактических мероприятий, мероприятий по профилактике нарушения обязательных требований, контрольных мероприятий без взаимодействия, мероприятий по контролю без взаимодействия в отношении контролируемых лиц.

Мероприятия по контролю без взаимодействия с контролируемыми лицами осуществлялись в виде выездных обследований, наблюдений за соблюдением обязательных требований (мониторингом безопасности) (далее - контрольные мероприятия).

По состоянию на 29.12.2023, в контрольный орган поступило 1 850 обращений граждан и юридических лиц, содержащих сведения о нарушениях обязательных требований. Контрольным органом проведено 395 контрольных мероприятий, контролируемым лицам объявлено 615 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований, выдано 15 рекомендаций по соблюдению обязательных требований.

По результатам контрольных мероприятий в прокуратуру города Южно-Сахалинска направлено 6 материалов в отношении управляющих организаций за неисполнение обязательных требований, установленных жилищным законодательством Российской Федерации, при расчистке придомовых территорий от снега (наледи), для решения вопроса о привлечении к административной ответственности.

Основные нарушения, выявленные за прошедший период 2023 года в ходе проведения контрольных мероприятий, приходятся на следующие обязательные требования:

- ненадлежащее санитарное содержание и ненадлежащая зимняя уборка придомовых территорий многоквартирных домов;
- непроведение ремонта фасадов, подъездных козырьков и внутренней отделки подъездов;
- утечка общедомовых инженерных сетей, подтопление подвальных

помещений многоквартирных домов, протечка кровли.

Наиболее распространенными причинами перечисленных нарушений являются отсутствие у отдельных контролируемых лиц экологической культуры, стремления к сохранению чистоты, а также пренебрежительное отношение к обязательным требованиям, направленных на создание комфортных условий проживания граждан в многоквартирных домах.

3.2. В целях профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям в области муниципального жилищного контроля в 2023 году проведена следующая работа:

- на официальном сайте администрации города размещен перечень нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования;
- осуществлено информирование контролируемых лиц о необходимости соблюдения обязательных требований;
- осмотрено 4 152 придомовых территории многоквартирных домов (в том числе фасадов, входных групп в подъезд, кровель, тротуаров, дворовых проездов) на предмет соблюдения обязательных требований.

#### **4. Анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба)**

4.1. В силу части 1 статьи 5 Федерального закона от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации» к охраняемым законом ценностям относятся - жизнь и здоровье людей, нравственность, права и законные интересы граждан и организаций, сохранность животных, растений, окружающей среды и объектов культурного наследия, оборона страны и безопасность государства, а также иные охраняемые законом ценности.

4.2. В связи с тем, что плановые и внеплановые проверки в рамках муниципального жилищного контроля в течение 2023 года не проводились, случаев причинения вреда (ущерба), источников и факторов риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям не выявлено, проведение анализа не представляется возможным.

#### **5. Подготовка предложений об актуализации обязательных требований**

Необходимо дальнейшее совершенствование нормативной правовой базы, регулирующей вопросы соблюдения обязательных требований при управлении многоквартирными домами, оказании услуг и (или) выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, а именно отдельные положения постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» являются явно устаревшими и требуют переработки в соответствии с современными реалиями.

**6. Подготовка предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле**

Предложения о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле отсутствуют.