

**СОВЕТ
ПО ВОПРОСАМ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
И СОДЕЙСТВИЯ РАЗВИТИЮ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА
ПРИ СОВЕТЕ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ул. Б.Дмитровка, д. 26, Москва, 103426

РЕШЕНИЕ

**на тему "Актуальные вопросы государственного жилищного надзора и
муниципального жилищного контроля в сфере жилищно-коммунального
хозяйства: проблемы и пути их решения"**

25 марта 2025 года

г. Москва

Заслушав и обсудив выступления представителей Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Генеральной прокуратуры Российской Федерации, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзор), Федеральной антимонопольной службы (ФАС России), публично-правовой компании "Фонд развития территорий", Счетной палаты Российской Федерации, представителей органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, членов Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации (далее — Совет) и других участников на тему "Актуальные вопросы государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства: проблемы и пути их решения", Совет отметил следующее.

Стратегией развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года¹ (далее — Стратегия) в качестве одной из задач в сфере управления

¹ Утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 октября 2022 года № 3268-р.

жилищным фондом предусматривается совершенствование системы государственного жилищного надзора и лицензионного контроля в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в рамках общегосударственной реформы контрольно-надзорной деятельности. В качестве мероприятия по данному направлению Стратегией предусмотрено внедрение новых подходов в сфере государственного жилищного надзора и лицензионного контроля в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Основным нормативным правовым актом, регулирующим вопросы государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, является Федеральный закон от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ). Действующая система жилищного надзора (контроля) представлена полномочиями органов государственной власти и органов местного самоуправления, осуществляющих региональный государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль в соответствии с положениями статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Координацию и контроль деятельности региональных органов государственного жилищного надзора осуществляет главный государственный жилищный инспектор Российской Федерации в соответствии с Положением о главном государственном жилищном инспекторе Российской Федерации².

В силу особенностей правового регулирования сферы жилищно-коммунального хозяйства контрольно-надзорная деятельность предусматривает контроль соблюдения комплекса обязательных требований жилищного законодательства, а также законодательства в сфере лицензирования, в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, в области пожарной безопасности, в области безопасности использования и содержания опасных технических устройств и оборудования, в том числе внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, лифтов и лифтового оборудования.

Проведенный анализ позиции федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления показал, что сложившаяся практика применения положений Федерального закона № 248-ФЗ в части ведения

² Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2014 № 927 "О главном государственном жилищном инспекторе Российской Федерации и порядке согласования назначения на должность и освобождения от должности руководителя органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор".

контрольно-надзорной деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства не учитывает в достаточной степени особенности осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, предоставлению гражданам жилищно-коммунальных услуг, содержанию общего имущества в многоквартирных домах, соблюдению правил и норм технической эксплуатации объектов общего имущества в многоквартирном доме.

Также следует отметить, что проведенное реформирование контрольно-надзорной деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства не привело к ожидаемому снижению показателей нарушений в этой области, что подтверждается статистическими данными.

Так, по информации Минстроя России, контроль за деятельностью управляющих организаций осуществляют органы государственного жилищного надзора, которые созданы и функционируют в 88 субъектах Российской Федерации³.

За период 2024 года⁴ органами государственного жилищного контроля (надзора) было проведено 50 619 проверочных мероприятий, в ходе которых выявлено 223 594 нарушения (за 2023 год выявлено 176 684 нарушения). По данным нарушениям выдано 22 782 предписания (за 2023 год – 19 824 предписания), возбуждено 25 997 дел об административных правонарушениях (за 2023 год – 31 337 дел), дисквалифицировано 99 должностных лиц управляющих организаций, наложены штрафные санкции на сумму 1 млрд. 831 руб. (за 2023 год – предъявлено штрафных санкций на сумму 2 665 069,53 тыс. руб.).

В ходе проведения лицензионного контроля за деятельностью управляющих организаций по управлению многоквартирными домами за период 2024 года аннулировано 35 лицензий, а также прекращено действие 1 210 лицензий. При этом следует отметить, что за этот же период выдана 2 101 лицензия на право осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

Наряду с осуществлением органами государственной власти и органами местного самоуправления жилищного надзора (контроля) ведется работа по обеспечению законности в жилищно-коммунальной сфере органами прокуратуры.

Так, за период 2024 года органами прокуратуры выявлено более 424,5 тысяч нарушений законодательства и предъявлено 26 тысяч исков на сумму

³ Информация Минстроя России: Государственная жилищная инспекция Херсонской области находится в процессе организации.

⁴ Информация Минстроя России (поступила в рабочем порядке в Комитет Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера).

6,7 миллиардов рублей. В результате принятых мер восстановлены права 461,3 тысяч граждан⁵.

Как показал мониторинг практики деятельности органов регионального жилищного надзора субъектов Российской Федерации и органов муниципального жилищного контроля⁶, при осуществлении жилищного надзора (контроля) в сфере жилищно-коммунального хозяйства существует ряд проблем, требующих внимания федерального уровня власти, а именно:

действующее нормативное правовое регулирование не в полной мере обеспечивает реализацию контрольно-надзорной деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

проведение регионального государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля в отношении соответствующих видов жилищных фондов на практике приводит к пересечению и дублированию полномочий при проведении контрольных (надзорных) мероприятий;

предмет лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами идентичен предмету проверок невыполнения условий договора управления многоквартирным домом, что приводит к дублированию мер воздействия и снижению эффективности контрольно-надзорной деятельности;

объем полномочий, возложенных на органы жилищного надзора (контроля), как правило не соответствует штатной численности сотрудников и уровню их заработной платы;

квалификация сотрудников органов жилищного надзора (контроля) зачастую не позволяет осуществлять эффективный контроль соблюдения требований санитарно-эпидемиологического благополучия населения, пожарной безопасности, безопасности использования и содержания опасных технических устройств и оборудования на объектах жилищного фонда.

Заслушав информацию участников заседания Совета и обсудив актуальные вопросы государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства, **СОВЕТ РЕШИЛ:**

1. Рекомендовать Правительству Российской Федерации рассмотреть вопрос о проведении мониторинга федерального законодательства в части

⁵ Письмо Генеральной прокуратуры Российской Федерации от 1 марта 2025 года № 9035 (ответ на запрос Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера от 22.01.2025 № 3.2-15/213@).

⁶ Запрос Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера в органы государственной власти субъектов Российской Федерации от 17 января 2025 года № 3.2-15/133@.

наличия дублирования обязательных требований по предмету различных видов контроля (надзора) в сфере управления многоквартирными домами и внесении изменений в нормативные правовые акты в целях исключения выявленного дублирования путем разграничения (конкретизации) обязательных требований между видами контроля (надзора) либо отнесения обязательных требований к одному виду контроля (надзора).

2. Рекомендовать Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации:

1) проработать вопрос об упразднении муниципального жилищного контроля, наделив орган государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации надзорными и контрольными функциями сферы жилищно-коммунального хозяйства вне зависимости от формы собственности жилищного фонда;

2) разработать предложения, направленные на упрощение порядка аннулирования и прекращения действия лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, в том числе оценить целесообразность и необходимость функционирования лицензионных комиссий;

3) утвердить типовые индикаторы риска нарушения обязательных требований, используемых при осуществлении государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;

4) разработать методические рекомендации по установлению штатной численности органа государственного жилищного надзора и определению минимального перечня материально-технических средств, необходимых для осуществления государственного жилищного надзора;

5) проработать вопрос о внесении изменений в приказ Минстроя России от 25 декабря 2015 года № 938/пр "Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации" в части введения обязанности органа государственного жилищного надзора учитывать заявления собственников помещений в многоквартирных домах о фальсификации своего решения, учтенного при подсчете голосов в протоколе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

6) рассмотреть вопрос о внесении необходимых сведений и информации о контрольных (надзорных) и профилактических мероприятиях в сфере жилищно-коммунального хозяйства в одну информационную систему и дальнейшей автоматической интеграции (переносе) сведений и информации в требуемом объеме в иные информационные системы;

7) разработать комплекс мер, направленных на повышение квалификации сотрудников органов государственного жилищного надзора, органов муниципального жилищного контроля;

8) рассмотреть вопрос о введении запрета на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами управляющей организацией (индивидуальным предпринимателем), в которой должностные лица, акционеры или члены коллегиального исполнительного органа, единоличный исполнительный орган обладают гражданством, подданством иностранного государства или являются лицами без гражданства.

3. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации совместно с публично-правовой компанией "Фонд развития территорий" проработать вопросы о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 28 сентября 2022 года № 1702 "Об утверждении Правил осуществления государственного контроля (надзора) за соблюдением специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности", предусматривающих:

исключение требования о проведении контрольных (надзорных) мероприятий на основании обращений граждан в случае, если обращение направлено гражданином, не являющимся собственником помещения в многоквартирном доме, в котором проводится (проводился) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;

закрепление права органа государственного жилищного надзора на истребование документов (проектной (сметной) документации по проверяемому виду ремонта, договора, заключенного с подрядной организацией, и других) при проведении выездной проверки контроля качества работ проведенного (проводимого) капитального ремонта;

установление порядка первоначального обращения собственников помещений в многоквартирных домах о проблемах, возникших при проведении капитального ремонта многоквартирного дома, непосредственно к региональному оператору капитального ремонта и дальнейшего проведения контрольно-надзорных мероприятий в случае неприятия региональным оператором мер воздействия на нарушителя.

4. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации совместно с Комитетом Совета Федерации

по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера в целях расширения компетенции органов государственного жилищного надзора и органов муниципального жилищного контроля, оперативного устранения проблем, возникающих при осуществлении деятельности по управлению многоквартирными домами, предоставлению гражданам жилищно-коммунальных услуг, содержанию общего имущества в многоквартирных домах, соблюдению правил и норм технической эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме и других, проработать вопросы о закреплении особенностей правового регулирования деятельности органов государственного жилищного надзора и органов муниципального жилищного контроля в Федеральном законе от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" с учетом предложения об исключении обязательности проведения органом государственного жилищного надзора контрольных (надзорных) мероприятий по обращениям граждан без подтверждения наличия факта первоначального обращения в адрес лицензиата и (или) контролируемого лица.

5. Рекомендовать органам государственной власти субъектов Российской Федерации:

обеспечить системную оценку деятельности главных государственных жилищных инспекторов и в оперативном режиме реагировать на ненадлежащее исполнение ими служебных обязанностей;

обеспечить надлежащую численность и уровень оплаты труда работников органов государственного жилищного надзора.

В.В. ЯКУШЕВ