

**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

Тел./факс.

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 г.

№ \_\_\_\_\_

**ПРОЕКТ**

**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 программы модернизации коммунальной инфраструктуры", Совет отметил следующее.

Стратегией развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года<sup>1</sup> (далее – Стратегия) в качестве одной из задач в сфере управления жилищным фондом предусматривается совершенствование системы государственного жилищного надзора и лицензионного контроля в сфере

---

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

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 контроля (надзора) представлена полномочиями органов государственной власти и органов местного самоуправления, осуществляющих региональный государственный жилищный надзор (контроль) и муниципальный жилищный контроль в соответствии с положениями статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Координацию и контроль деятельности региональных органов государственного жилищного контроля (надзора) осуществляет главный государственный жилищный инспектор Российской Федерации в соответствии с Положением о главном государственном жилищном инспекторе Российской Федерации<sup>2</sup>.

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

---

<sup>2</sup> Постановление Правительства РФ 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".

применения положений Федерального закона № 248-ФЗ в части ведения контрольно-надзорной деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства в достаточной степени не учитывает особенности осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, предоставлении гражданам жилищно-коммунальных услуг, содержанию общего имущества в многоквартирных домах, соблюдении правил и норм технической эксплуатации объектов общего имущества в многоквартирном доме и иные особенности.

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 Федерации<sup>3</sup>.

За период 2024 года<sup>4</sup> 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 ед.), дисквалифицировано 99 должностных лиц управляющих организаций, наложены штрафные санкции на сумму 1 млрд. 831 руб. (за 2023 год – предъявлено штрафных санкций 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 период выдано 2 101 лицензия на право осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

Наряду с осуществлением органами государственной власти и органами местного самоуправления жилищного контроля (надзора) 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

---

<sup>3</sup> Информация Минстроя России Государственная жилищная инспекция Херсонской области находится в процессе организации.

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

26 тысяч исков на сумму 6,7 миллиардов рублей. В результате принятых мер восстановлены права 461,3 тысяч граждан<sup>5</sup>.

Как показал мониторинг практики органов регионального жилищного контроля (надзора) субъектов Российской Федерации и органов муниципального жилищного контроля<sup>6</sup> при осуществлении жилищного контроля (надзора) 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 контроля (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 контроля (надзора), как правило не соответствует штатной численности сотрудников и уровню их заработной платы;

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

---

<sup>5</sup> 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@).

<sup>6</sup> 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@.

**1. Рекомендовать Правительству Российской Федерации** рассмотреть вопрос о проведении мониторинга федерального законодательства в части 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); *(Тюменская область)*

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

1) завершить работу по корректировке типовых индикаторов риска нарушения обязательных требований, используемых при осуществлении государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля; *(Минстрой России, Генеральная прокуратура Российской Федерации)*

2) ускорить разработку Методических рекомендаций по установлению штатной численности органа государственного жилищного надзора и определению минимального перечня материально-технических средств, необходимых для осуществления государственного жилищного надзора; *(Минстрой России)*

3) 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 контроля (надзора) учитывать заявления собственников помещений в многоквартирных домах о фальсификации их решений, учтенных при подсчете голосов в протоколе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме; *(Минстрой России)*

4) рассмотреть необходимость обеспечения интеграционного обмена информацией, размещаемой органами государственного жилищного контроля (надзора) в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, Едином реестре контрольно-надзорных мероприятий государственной и информационной системе "Типовое облачное решение по автоматизации контрольной (надзорной) деятельности"; *(Удмуртская Республика, Архангельская область, Калужская область, Оренбургская область)*

5) разработать комплекс мер, направленных на повышение квалификации сотрудников органов государственного жилищного контроля (надзора), органов муниципального жилищного контроля, с учетом:

установления требования о проведении ежегодного обязательного повышения квалификации специалистов органов государственного жилищного контроля (надзора) и органов муниципального жилищного контроля; *(Республика Карелия)*

включения в программу высшего образования подготовку инспекторского состава органов государственного жилищного контроля (надзора), органов муниципального жилищного контроля; *(Калужская область)*

**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 контроля (надзора) на истребование документов (проектной (сметной) документации по проверяемому виду ремонта, договор, заключенный 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 непринятия региональным оператором мер воздействия на нарушителя. *(публично-правовая компания "Фонд развития территорий")*

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

**федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера:**

1) в целях расширения компетенции органов государственного жилищного контроля (надзора), органов муниципального жилищного контроля и оперативного устранения проблем, возникающих при осуществлении деятельности по управлению многоквартирными домами, предоставлении гражданам жилищно-коммунальных услуг, содержанию общего имущества в многоквартирных домах, соблюдении правил и норм технической эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме и других, проработать вопросы о закреплении особенностей правового регулирования деятельности органов государственного жилищного контроля (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 следующих предложений:

о введении условий и особенностей порядка проведения органами жилищного контроля (надзора) внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий в рамках регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, регионального государственного жилищного контроля (надзора), муниципального жилищного контроля, в том числе в связи с истечением срока исполнения решения контрольного (надзорного) органа об устранении выявленного нарушения обязательных требований; (*Минстрой России, Тамбовская область, Кабардино-Балкарская Республика, Красноярский край, Брянская область, Липецкая область, Орловская область, Рязанская область, Тамбовская область, Ульяновская область*)

о введении обязанности контролируемых лиц предоставлять органам государственного жилищного контроля (надзора), муниципального жилищного контроля информацию о принятых мерах по исполнению объявленных предостережений, представленных распоряжений; (*Удмуртская Республика, Кировская область*)

об установлении возможности:

истребования документов в рамках инспекционного визита, внеплановой выездной проверки в целях всестороннего и объективного рассмотрения обращения гражданина, на основании заявления которого было организовано контрольно-надзорное мероприятие; (*Краснодарский край*)

осуществления инструментального обследования в рамках инспекционного визита в целях осуществления замеров воды и воздуха для оперативного принятия мер по фактам несоответствия качества

предоставляемых коммунальных услуг по горячему водоснабжению и отоплению; *(Краснодарский край)*

2) рассмотреть вопрос о наделении органов государственного жилищного контроля (надзора) полномочием на проведение контрольно-надзорных мероприятий по проверке исполнения требований к определению размера платы граждан за коммунальные услуги и порядку перерасчета платы за коммунальные услуги; *(Ставропольский край)*

**5. Рекомендовать органам государственной власти субъектов Российской Федерации совместно с органами местного самоуправления:**

обеспечить системную оценку деятельности главных государственных жилищных инспекторов и в оперативном режиме реагировать на ненадлежащее исполнение ими служебных обязанностей; *(Генеральная прокуратура Российской Федерации)*

обеспечить взаимодействия государственных органов жилищного контроля (надзора), органов муниципального жилищного контроля с гражданами посредством проведения открытых заседаний, вовлечения активных граждан в проведение контрольно-надзорных мероприятий; *(Калининградская область)*

обеспечить надлежащую численность и уровень оплаты труда работников органов государственного жилищного надзора в соответствии с методическими рекомендациями по установлению штатной численности органа государственного жилищного надзора и определению минимального перечня материально-технических средств, необходимых для осуществления государственного жилищного надзора.