

**ОБОБЩЕНИЕ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ  
ЗА 2019 ГОД**

<b>Вид муниципального контроля, по которому подготовлено обобщение</b>	<b>Муниципальный жилищный контроль на территории муниципального образования «Северодвинск»</b>
<b>Наименование органа Администрации Северодвинска, который осуществляет соответствующий вид муниципального контроля</b>	<b>Контрольное управление</b>
<b>Период, за который подготовлено обобщение</b>	<b>2019 год</b>
<b>Дата, на которую представлены сведения в обобщении</b>	<b>31.12.2019</b>

## I. Состояние соблюдения обязательных требований подконтрольными субъектами

Предметом муниципального жилищного контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных федеральными законами, законами Архангельской области в сфере жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами в отношении жилых помещений (в том числе долей), принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию «Северодвинск».

Исполнение функции по осуществлению муниципального жилищного контроля на территории муниципального образования «Северодвинск» возложено на Контрольное управление Администрации Северодвинска (далее – Контрольное управление). До июля 2019 года указанная функция осуществлялась Отделом муниципального жилищного контроля Администрации Северодвинска.

Муниципальный жилищный контроль осуществляется муниципальными жилищными инспекторами путем проведения плановых и внеплановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих эксплуатацию многоквартирных домов, с учетом соблюдения требований, установленных Федеральным законом Российской Федерации от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон № 294-ФЗ).

Общее количество юридических лиц, деятельность которых подлежит муниципальному жилищному контролю на территории муниципального образования «Северодвинск», составляет 33 единицы: 25 организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, и 8 товариществ собственников жилья.

Подконтрольные субъекты осуществляют свою деятельность в сфере содержания и ремонта многоквартирных домов, а также в сфере предоставления коммунальных услуг.

В рамках проведения муниципального жилищного контроля оценивается соблюдение обязательных требований, содержащихся в следующих нормативно-правовых актах:

- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ;
- Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания

и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»;

- 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 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 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»;

- 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 Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

В 2019 году Контрольным управлением (до 10.07.2019 – Отделом муниципального жилищного контроля Администрации Северодвинска) проведено 46 внеплановых выездных проверок в сфере жилищных отношений, из них 25 проверок соблюдения обязательных требований и 21 проверка по исполнению ранее выданного предписания об устранении выявленных нарушений. Проведение плановых проверок в 2019 году не предусмотрено.

Количество проверок, по итогам которых выявлены административные правонарушения, составило 18 шт. Основанием для проведения указанных внеплановых проверок явилось мотивированное представление должностного лица органа муниципального контроля по результатам рассмотрения или предварительной проверки поступивших в органы муниципального контроля обращений и заявлений граждан, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах нарушения прав потребителей (14 проверок), а также истечение срока исполнения юридическим лицом ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований и (или) требований, установленных муниципальными правовыми актами (4 проверки).

Всего по результатам проведенных проверок выявлено 19 правонарушений, из них 14 нарушений в сфере содержания и ремонта общего имущества собственников помещений многоквартирного дома (нарушены требования, содержащиеся в постановлении 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», постановлении 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», постановлении Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»), 1 нарушение в сфере предоставления коммунальных услуг (нарушены требования, содержащиеся в постановлении Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»), 4 нарушения по невыполнению в установленный срок законного предписания должностного лица органа, осуществляющего муниципальный контроль.

Мероприятия по контролю, осуществляемые без взаимодействия с подконтрольными субъектами, в 2019 году не осуществлялись.

Информации о статистике и анализе причиненного в результате нарушения обязательных требований вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, включая вид причиненного вреда (ущерба), размер (объем) ущерба, и иных качественных характеристиках не имеется.

Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований, явившиеся основаниями для проведения внеплановых проверок:

- ненадлежащее содержание крыш многоквартирных домов – 7 проверок (28%);

- ненадлежащее содержание придомовой территории многоквартирного дома – 7 проверок (28%);

- нарушение качества предоставления коммунальных услуг – 5 проверок (20%);

- ненадлежащее техническое состояние систем горячего, холодного водоснабжения, отопления – 4 проверки (16%).

В ходе проведения проверок было выявлено 15 нарушений обязательных требований в сфере содержания и ремонта общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, среди которых наиболее часто встречаются:

- ненадлежащее содержание крыш многоквартирных домов – 6 нарушений, что составляет 40% от общего числа выявленных нарушений обязательных требований;

- ненадлежащее содержание придомовой территории многоквартирного дома – 5 нарушений, что составляет 33% от общего числа выявленных нарушений обязательных требований;

- ненадлежащее техническое состояние наружных ограждающих конструкций (стен) – 2 нарушения, что составляет 13% от общего числа выявленных нарушений обязательных требований.

Подконтрольные субъекты, допуская наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований, выявленных по результатам проверок: СМУП «ЖКХ», ООО «РОС» – по 3 нарушения, АО «Открытие», ООО «94 Квартал» – по 2 нарушения, СМУП «Жилищный трест», АО «Единство», ТСЖ «Кондор» – по 1 нарушению. Среди указанных субъектов 6 являются управляющими организациями, 1 – товарищество собственников жилья. Все подконтрольные субъекты осуществляют свою деятельность в сфере содержания и ремонта многоквартирных домов, а также в сфере предоставления коммунальных услуг.

Из 4 нарушений по невыполнению в установленный срок законного предписания должностного лица органа, осуществляющего муниципальный контроль, 2 совершило ООО «94 Квартал», по 1 – СМУП «Жилищный трест» и АО «Открытие».

Причинами и условиями совершения наиболее часто встречающихся нарушений обязательных требований в жилищно-коммунальной сфере являются: большой процент износа строительных конструкций и инженерных сетей многоквартирных домов, несмотря на значительные темпы строительства муниципального жилья в г. Северодвинске в последние годы и проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, некачественная подготовка жилищного фонда к прохождению осенне-зимнего периода, нежелание собственников принимать финансовое участие в работах по капитальному ремонту, а также ненадлежащая подготовка к проверкам и организация своевременного устранения нарушений юридическими лицами.

Для наиболее эффективного осуществления муниципального жилищного контроля и исключения устаревших, дублирующих, избыточных обязательных требований целесообразно принятие на федеральном уровне единого стандарта по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме взамен 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».

В целях профилактики правонарушений подконтрольным субъектам рекомендуется проводить следующие мероприятия, направленные на устранение причин и условий возникновения наиболее часто встречающихся нарушений обязательных требований:

1. Своевременное и качественное проведение сезонных осмотров жилищного фонда с целью выявления возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению.

2. Осуществление постоянного контроля за жилищным фондом путём проведения внеплановых осмотров, поддержание в исправном, работоспособном состоянии инженерных систем и оборудования.

3. Ведение соответствующей разъяснительной работы с эксплуатационным персоналом и населением.

4. Обеспечение качественного выполнения работ по обслуживанию (содержанию и ремонту) жилищного фонда, обеспечивающих нормативные требования.

5. Своевременное реагирование на поступившие заявки, заявления жителей многоквартирных домов.

6. Повышение профессиональных навыков, знаний в сфере жилищного законодательства.

В 2019 году Контрольным управлением (ранее – Отделом муниципального жилищного контроля Администрации Северодвинска) выдано 18 предписаний об устранении выявленных нарушений обязательных требований. В 4 случаях при проведении внеплановой выездной проверки было выявлено неисполнение выданных предписаний в установленный срок (22%). По указанным случаям были составлены протоколы об административном правонарушении по ч. 1 ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), санкция которой предусматривает наложение штрафов на юридических лиц в размере от 10000 до 20000 рублей. Материалы возбужденных административных дел направлены мировым судьям как органам, уполномоченным на рассмотрение данных категорий дел, для рассмотрения вопроса о привлечении юридических лиц к административной ответственности. По 2 делам подконтрольные субъекты признаны виновными, и им назначено наказание в виде административных штрафов в размере 10000 руб., в 2 случаях дело об административном правонарушении в отношении юридического лица прекращено, объявлено устное замечание. В отдельных случаях были выданы повторные предписания. Подконтрольным субъектам были установлены разумные сроки для исполнения выданных предписаний, разъяснены последствия их неисполнения. Основной причиной неисполнения предписаний является ненадлежащая подготовка к проверкам и организация своевременного устранения нарушений юридическими лицами.

Также в 1 случае Администрация Северодвинска обратилась в Северодвинский городской суд Архангельской области с иском о возложении обязанности на ООО «94 Квартал» обеспечить бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в соответствии с нормативными требованиями в квартире многоквартирного дома № 69 по ул. Карла Маркса в г. Северодвинске, поскольку управляющей организацией дважды не исполнены предписания об устранении выявленных нарушений. В ходе судебного разбирательства установлено, что качество предоставляемой ООО «94 Квартал» услуги по горячему водоснабжению спорной квартиры не соответствует нормативным требованиям в части обеспечения температурного режима горячей воды в точке водозабора в санитарном узле

второго этажа квартиры, а также помещения кухни. Доводы представителя ответчика о том, что данное обстоятельство вызвано незаконным переустройством системы горячего водоснабжения в спорной квартире, а также заменой металлических труб на полипропиленовые, судом не приняты, поскольку основаны исключительно на предположениях представителя ответчика и какими-либо допустимыми и достоверными доказательствами не подтверждены. Кроме того, по результатам проведенной внеплановой выездной проверки было установлено, что температура горячей воды в точке водозабора в помещении кухни спорной квартиры соответствовала минимально допустимым показателям и составила +60,4 °С, что свидетельствует о наличии технической возможности предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению спорного жилого помещения надлежащего качества. При указанных обстоятельствах, суд посчитал исковые требования обоснованными и подлежащими удовлетворению. Суд установил ООО «94 Квартал» срок для исполнения возложенной на общество обязанности – семь дней с момента вступления решения суда по настоящему гражданскому делу в законную силу. По мнению суда, данный срок является необходимым и достаточным для совершения тех действий, которые ответчик должен произвести для обеспечения бесперебойного круглосуточного горячего водоснабжения спорной квартиры в соответствии с нормативными требованиями. При установлении данного срока исполнения судебного постановления судом также принято во внимание, что вопрос обеспечения услуги по горячему водоснабжению спорной квартиры надлежащего качества в осенний период должен быть разрешен в максимально короткие сроки.

В 2019 году обжаловано 1 предписание об устранении выявленных нарушений. Управляющая организация СМУП «Жилищный трест» обратилась в Арбитражный суд Архангельской области с заявлением к Администрации муниципального образования «Северодвинск» в лице Отдела муниципального жилищного контроля о признании незаконным и отмене предписания об устранении выявленных нарушений от 28.02.2019 № 15, в соответствии с которым управляющей организации надлежало в срок до 29.03.2019 обеспечить нормативный уровень предоставления коммунальной услуги по отоплению в квартире многоквартирного дома № 31 по ул. Ломоносова в г. Северодвинске. В ходе проведенной 28.02.2019 внеплановой выездной проверки было установлено, что температура воздуха в данной квартире составила +18 С° в жилой комнате, +17 С° в кухне при нормативе температуры воздуха не ниже + 20 С°.

Обжалуя указанное предписание, СМУП «Жилищный трест» свою позицию аргументировало тем, что дом № 31 по ул. Ломоносова в г. Северодвинске признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, поэтому приведение его в состояние, в котором возможно обеспечить нормативный уровень обеспечения граждан коммунальной услугой по отоплению, является неисполнимым. При рассмотрении дела судом установлено, что заявитель занимает жилое помещение по договору социального найма, дом признан аварийным и подлежащим сносу

в 2012 году. Обязанность по участию в содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится переданное в наем жилое помещение, осуществление капитального ремонта жилого помещения в силу ст. 65 Жилищного кодекса Российской Федерации возложено на наймодателя. Управляющей организацией представлены документы, свидетельствующие о принятии мер в целях обеспечения надлежащего теплоснабжения дома. По мнению суда в указанной ситуации возложение на СМУП «Жилищный трест» обязанности по исполнению требований об обеспечении жильцов квартиры аварийного дома коммунальной услугой по отоплению надлежащего качества является неправомерным, а предписание фактически неисполнимым, в связи с чем требование о признании незаконным предписания об устранении выявленных нарушений от 28.02.2019 № 15 удовлетворил.

В 9 случаях юридическим лицам объявлены предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований и предложено принять меры по обеспечению их соблюдения, уведомить об этом в установленный в предостережении срок орган муниципального контроля.

В соответствии с частью 1 статьи 8.2 Федерального закона № 294-ФЗ в Администрации Северодвинска утверждены программы профилактики нарушений юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями обязательных требований при осуществлении муниципального жилищного контроля на 2019, 2020 годы. В целях комплексной профилактики нарушений обязательных требований на официальном интернет-сайте Администрации Северодвинска (<http://www.severodvinsk.info>) в разделе «Муниципальный контроль» размещаются перечни нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом муниципального жилищного контроля, а также текстов соответствующих нормативных правовых актов, даются письменные разъяснения по соблюдению обязательных требований, в средствах массовой информации с подконтрольными субъектами ведется разъяснительная работа по соблюдению обязательных требований жилищного законодательства и по изменению действующего законодательства.

## II. Организация и проведение мероприятий муниципального жилищного контроля.

Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления», статья 20 Жилищного кодекса Российской Федерации обязывают органы местного самоуправления проводить на подведомственных территориях муниципальный жилищный контроль.

Организация муниципального жилищного контроля на территории муниципального образования «Северодвинск» осуществляется уполномоченным органом Администрации Северодвинска – Контрольным управлением.



Положение о Контрольном управлении Администрации Северодвинска утверждено распоряжением Администрации Северодвинска от 24.05.2019 № 112-ра.

Регламент исполнения Администрацией Северодвинска функции по осуществлению муниципального жилищного контроля разработан и утвержден постановлением Администрации Северодвинска от 28.07.2017 № 244-па (далее – Регламент). По мере внесения изменений в действующее законодательство Контрольным управлением вносятся соответствующие изменения в Регламент.

При исполнении функции муниципального жилищного контроля осуществляется взаимодействие с государственной жилищной инспекцией Архангельской области, Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, акционерным обществом «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ», Управлением Федеральной службы в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Архангельской области, прокуратурой г. Северодвинска, правоохранительными органами, органами Администрации Северодвинска.

Муниципальный жилищный контроль осуществляется муниципальными жилищными инспекторами путем проведения плановых и внеплановых проверок соблюдения обязательных требований юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, осуществляющими свою деятельность в сфере управления многоквартирными домами, в соответствии с Федеральным законом № 294-ФЗ, а также проверочных мероприятий в отношении физических лиц по фактам нарушений правил пользования жилыми помещениями.

Плановые проверки юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по осуществлению муниципального жилищного контроля на территории муниципального образования «Северодвинск» проводятся на основании разработанного плана проведения плановых проверок на очередной год, согласованного в установленном порядке с органами прокуратуры и утвержденного Главой Северодвинска. План проведения плановых проверок размещается на официальном интернет-сайте Администрации Северодвинска в разделе «Муниципальный контроль».

Согласно статье 26.2 Федерального закона № 294-ФЗ плановые проверки в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, отнесенных в соответствии со статьей 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» к субъектам малого предпринимательства, сведения о которых включены в единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства, не проводятся с 1 января 2019 года по 31 декабря 2020 года, за рядом исключений. В связи с изложенным в план проведения плановых проверок на 2019 год указанные субъекты не были включены, и круг субъектов при проведении плановых проверок значительно ограничен.

Внеплановые проверки юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих свою деятельность по управлению многоквартирными домами, проводятся на основании поступивших обращений по фактам нарушения обязательных требований по содержанию и ремонту муниципального жилого фонда, а также по качеству предоставления коммунальных услуг, рассматриваемых в порядке, установленном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», а также на основании информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах нарушений обязательных требований.

На основании части 3 статьи 10 Федерального закона № 294-ФЗ обращения и заявления, направленные заявителем в форме электронных документов, могут служить основанием для проведения внеплановой проверки только при условии, что они были направлены заявителем с использованием средств информационно-коммуникационных технологий, предусматривающих обязательную авторизацию заявителя в единой системе идентификации и аутентификации. В случае направления обращения на электронный адрес без соблюдения указанного порядка у контролирующего органа отсутствуют правовые основания для проведения проверки. Заявителям разъясняется право обратиться лично в Контрольное управление, либо направить письменное обращение посредством почтовой связи, либо направить обращение в электронной форме с использованием средств информационно-коммуникационных технологий, предусматривающих обязательную авторизацию заявителя в единой системе идентификации и аутентификации с целью проведения проверки.

Одним из вариантов возможной оптимизации контрольно-надзорной деятельности является организация и проведение совместных проверок. При совместной проверке несколько органов государственного контроля (надзора) или органов муниципального контроля проверяют деятельность одного субъекта предпринимательской деятельности.

Федеральный закон № 294-ФЗ содержит указание на возможность проведения совместных проверок, однако их правовое регулирование недостаточно.

Целесообразность проведения совместных проверок должна определяться контрольными органами с учетом близости предметов контроля (надзора), возможности одновременной работы должностных лиц различных контрольно-надзорных органов на объекте контроля. При составлении ежегодного плана проведения плановых проверок орган муниципального контроля согласовывает планируемые проверки с другими заинтересованными контрольно-надзорными органами, если их осуществление намечается совместно с указанными органами.

Порядок указанного согласования не установлен, поэтому такое согласование осуществляется по общим правилам межведомственного документооборота. В соответствии с частью 6.1 статьи 9 Федерального закона № 294-ФЗ предложения руководителям контрольно-надзорных

органов о проведении совместных плановых проверок могут быть внесены органами прокуратуры после рассмотрения проектов ежегодных планов проведения плановых проверок.

При принятии предложения органов прокуратуры согласование единого срока проверки осуществляется контрольно-надзорными органами между собой самостоятельно по общим правилам межведомственного документооборота.

В 2019 году совместные плановые проверки, а также плановые (рейдовые) осмотры и иные мероприятия по контролю, осуществляемые без взаимодействия с подконтрольными субъектами, не проводились.

Внеплановые выездные проверки, основаниями для которых являются обращения и заявления граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, информация от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах причинения вреда или об угрозе причинения вреда указанным в Федеральном законе № 294-ФЗ объектам, могут быть проведены органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля после согласования с органом прокуратуры по месту осуществления деятельности соответствующих юридических лиц, индивидуальных предпринимателей (часть 5 статьи 10 Федерального закона № 294-ФЗ). Порядок согласования проверок с органами прокуратуры подробно описан в Регламенте. В 2019 году внеплановых проверок, по которым необходимо согласование с органами прокуратуры, не проводилось.

Проверки в рамках осуществления муниципального жилищного контроля могут быть документарными и выездными. Предметом документарной проверки являются сведения, содержащиеся в документах юридического лица, индивидуального предпринимателя, устанавливающих их организационно-правовую форму, права и обязанности, документы, используемые при осуществлении их деятельности и связанные с исполнением ими обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами, исполнением предписаний и постановлений органов государственного контроля (надзора), органов муниципального контроля. Проводятся они по месту нахождения контролирующего органа.

Предметом выездной проверки являются содержащиеся в документах юридического лица, индивидуального предпринимателя сведения, а также соответствие их работников, состояние используемых указанными лицами при осуществлении деятельности территорий, зданий, строений, сооружений, помещений, оборудования, подобных объектов, транспортных средств, производимые и реализуемые юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем товары (выполняемая работа, предоставляемые услуги) и принимаемые ими меры по исполнению обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами. Они проводятся по месту нахождения юридического лица, месту осуществления деятельности индивидуального предпринимателя и (или) по месту фактического осуществления их деятельности. Учитывая особенности сферы

муниципального жилищного контроля и в большинстве случаев необходимость непосредственного визуального осмотра общедомового имущества собственников помещений многоквартирного дома с целью фиксации правонарушений, Контрольным управлением преимущественно проводятся внеплановые выездные проверки. В 2019 году внеплановые документарные проверки не проводились.

По общему правилу срок проведения как документарной, так и выездной проверки не может превышать 20 рабочих дней. Срок проведения проверки указывается в приказе о проведении проверки. В период проведения проверки должностные лица контролирующего органа, указанные в приказе о проведении проверки, вправе осуществлять в отношении проверяемого хозяйствующего субъекта мероприятия по контролю.

Возможность продления срока проведения проверки допускается только для выездной плановой проверки в исключительных случаях, связанных с необходимостью проведения сложных и (или) длительных исследований, испытаний, специальных экспертиз и расследований. Решение о продлении срока проведения проверки принимается руководителем Контрольного управления на основании мотивированных предложений должностных лиц, проводящих выездную плановую проверку.

Отдельное правовое регулирование установлено для субъектов малого предпринимательства. В отношении одного субъекта малого предпринимательства общий срок проведения плановых выездных проверок не может превышать 50 часов для малого предприятия и 15 часов для микропредприятия в год. Учитывая, что планирование срока проведения плановых выездных проверок осуществляется каждым контрольно-надзорным органом самостоятельно, распределение общего срока проведения плановых выездных проверок (50 и 15 часов) между контрольно-надзорными органами должно осуществляться по предложениям органов прокуратуры, куда направляются для рассмотрения проекты ежегодных планов проведения плановых проверок. Нарушений сроков проведения проверок в 2019 году допущено не было.

При организации и проведении проверок должностные лица Контрольного управления вправе запрашивать и получать в рамках межведомственного информационного взаимодействия следующие документы и информацию: сведения из единого государственного реестра юридических лиц; сведения из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей; сведения из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства; выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Порядком организации и проведения отдельных видов муниципального контроля может быть предусмотрена обязанность использования при проведении плановой проверки должностным лицом органа муниципального контроля проверочных листов (списков контрольных вопросов).

В целях соблюдения прав подконтрольных субъектов при организации и проведении проверок орган муниципального контроля уведомляет хозяйствующий субъект о проведении плановой проверки не позднее чем за 3 рабочих дня до начала ее проведения. О проведении внеплановой выездной проверки хозяйствующий субъект должен быть уведомлен контролирующим органом не менее чем за 24 часа до начала ее проведения посредством направления копии данного приказа любым доступным способом, в том числе посредством электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью и направленного по адресу электронной почты юридического лица, индивидуального предпринимателя, если такой адрес содержится соответственно в едином государственном реестре юридических лиц, едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей либо ранее был представлен юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем в Контрольное управление. К копии приказа Контрольного управления прилагается извещение о возможности перехода на взаимодействие в электронной форме в рамках исполнения муниципальной функции.

Результаты проверки оформляются актом проверки, который составляется в 2 экземплярах по типовой форме, приведенной в приложении 3 к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 30 апреля 2009 г. № 141 «О реализации положений Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Акт проверки служит основанием для применения к юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю мер ответственности и является документом, подтверждающим обнаруженные нарушения обязательных требований. Процедура составления акта проверки урегулирована Федеральным законом № 294-ФЗ и Регламентом. Акт проверки оформляется непосредственно после ее завершения в двух экземплярах, один из которых с копиями приложений вручается руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю юридического лица, индивидуальному предпринимателю, его уполномоченному представителю под расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки. В случае отсутствия руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя, а также в случае отказа проверяемого лица дать расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки акт направляется заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении, которое приобщается к экземпляру акта проверки, хранящемуся в деле Контрольного управления. Необходимо строгое соблюдение сроков и процедуры оформления результатов проверки.

В целях оптимального использования трудовых, материальных и финансовых ресурсов, задействованных при осуществлении государственного контроля (надзора), снижения издержек юридических лиц,

индивидуальных предпринимателей и повышения результативности своей деятельности органами государственного контроля (надзора) при организации отдельных видов государственного контроля (надзора) может применяться риск-ориентированный подход. Перечень видов федерального государственного контроля (надзора), в отношении которых применяется риск-ориентированный подход, определяется Правительством Российской Федерации. При осуществлении муниципального жилищного контроля применение риск-ориентированного подхода действующим законодательством не предусмотрено, поэтому на данный момент не применяется.

Степень тяжести вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям устанавливается контрольно-надзорным органом в зависимости от следующих факторов:

- вид охраняемых законом ценностей, которым может быть причинен вред ввиду нарушения обязательных требований в сфере жилищного законодательства (жизнь и здоровье граждан, имущество граждан и организаций, сохранность растений, объектов, имеющих историческое, научное, культурное значение);
- масштаб распространения потенциальных негативных последствий;
- степень трудности (возможности) преодоления возникших негативных последствий;
- величина (объем) вреда или совокупный ущерб.

Данных о конкретных размерах причиненного вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, причиненного в результате нарушения обязательных требований, в Контрольном управлении не имеется, вследствие чего оценить в полной мере степень тяжести причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям не представляется возможным.

В случае обнаружения при проведении проверки нарушений обязательных требований проводящее проверку должностное лицо Контрольного управления обязано принять предусмотренные Федеральным законом № 294-ФЗ меры.

Основной мерой является выдача юридическому лицу предписания об устранении выявленных нарушений с указанием разумных сроков их устранения и (или) о проведении мероприятий по предотвращению причинения вреда указанным в Федеральном законе № 294-ФЗ объектам, а также иных предусмотренных федеральными законами мероприятий.

Содержание предписания должно обеспечивать восстановление соблюдения нарушенных обязательных требований, устранение последствий нарушений, а также проведение требуемых мероприятий.

Предусмотренные предписанием меры и мероприятия должны обеспечивать восстановление соблюдения обязательных требований и предотвращение причинения вреда. Вместе с тем конкретные пути исполнения предусмотренных предписанием мер и мероприятий должны быть определены подконтрольным субъектом, в том числе с учетом экономически обоснованных затрат на их проведение.

Недопустимо указание в предписании конкретных способов реализации предусмотренных мер и мероприятий, поскольку это может привести к необоснованно большим затратам хозяйствующего субъекта на их выполнение.

При наличии нескольких нарушений, нескольких угроз причинения вреда в одном предписании может быть установлено несколько требований с различными сроками их реализации.

В случае выявления нарушений обязательных требований юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем должностные лица Контрольного управления также возбуждают дело об административном правонарушении, если в выявленном нарушении усматривается состав административного правонарушения, протоколы по которым уполномочено составлять соответствующее должностное лицо Контрольного управления.

Согласно части 7 статьи 28.3 КоАП РФ предусмотрено право должностных лиц органов местного самоуправления при осуществлении муниципального жилищного контроля составлять протоколы об административных правонарушениях, предусмотренных только ч. 1 ст. 19.4, ст. 19.4.1, ч.ч. 1, 31, 32 ст. 19.5, ст. 19.7 КоАП РФ.

Законом Архангельской области от 20.12.2018 № 45-4-ОЗ внесены изменения в закон Архангельской области от 03.06.2003 № 172-22-ОЗ «Об административных правонарушениях», в соответствии с которыми полномочия органов муниципального жилищного контроля по составлению протоколов по статьям 7.21, 7.22, 7.23 КоАП РФ были исключены.

Таким образом, в случае выявления в ходе проведения проверок нарушений по указанным статьям органы муниципального жилищного контроля вправе составлять акты проверок и направлять их в уполномоченные органы (государственная жилищная инспекция Архангельской области) для возбуждения дел об административных правонарушениях по указанным статьям.

Основанием для направления в уполномоченные органы материалов, связанных с нарушением контролируемых требований юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, выявленным в ходе проведения мероприятий по муниципальному жилищному контролю, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел является наличие сведений, в достаточной степени указывающих на признаки состава преступления.

В случае если в процессе проведения проверки выявлены признаки или обстоятельства, указывающие на наличие события административного правонарушения, составление протокола по которому не уполномочены составлять должностные лица Контрольного управления, материалы проверки направляются должностным лицам, в компетенцию которых входит возбуждение дел по выявленному административному правонарушению.

Материалы, связанные с нарушением контролируемых требований юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, для решения вопроса о возбуждении уголовных дел по признакам преступлений, дел об административных правонарушениях направляются должностными

лицами Контрольного управления, проводившими проверку, в уполномоченные органы в течение 5 рабочих дней после завершения мероприятий по контролю.

В целях профилактики нарушений обязательных требований должностные лица Контрольного управления также направляют в адрес юридических лиц, индивидуальных предпринимателей предостережения о недопустимости нарушений обязательных требований. Основаниями для составления и направления предостережения являются поступившие сведения о готовящихся нарушениях или о признаках нарушений обязательных требований, содержащиеся в обращениях и заявлениях (за исключением заявлений и обращений, авторство которых не подтверждено), не подтвержденная информация от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о том, что нарушение обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, причинило вред жизни, здоровью граждан, вред животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, а также привело к возникновению чрезвычайной ситуации природного и техногенного характера либо создало их непосредственную угрозу.

Предостережение направляется соответствующему юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю не позднее 15 дней со дня возникновения основания для составления предостережения. По результатам рассмотрения предостережения юридическое лицо, физическое лицо, индивидуальный предприниматель направляет в Контрольное управление возражение на предостережение с обоснованием позиции в отношении указанных в предостережении действий (бездействий) физического лица, юридического лица, индивидуального предпринимателя, которые приводят или могут привести к нарушению обязательных требований, или уведомление об исполнении предостережения, в котором указывают принятые меры с целью соблюдения обязательных требований (в случае отсутствия возражений на предостережение). При получении от юридического лица, индивидуального предпринимателя возражений на предостережение должностное лицо Контрольного управления, составившее предостережение, рассматривает возражения и готовит ответ о принятии возражений либо ответ об отказе в принятии возражений и информирует об этом юридическое лицо, индивидуального предпринимателя в течение двадцати рабочих дней.

Выдача предостережений о недопустимости нарушений обязательных требований может быть признана достаточно действенной мерой профилактики нарушений обязательных требований и призвана в том числе снизить затраты как контролирующих органов, так и подконтрольных субъектов на мероприятия по контролю, а также влечет предупреждение и снижение количества нарушений обязательных требований.

Кроме того, Федеральным законом от 03.08.2018 № 316-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите прав юридических



лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и статью 19 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности» из части 5 статьи 8.2 Федерального закона № 294-ФЗ исключено условие о невозможности выдачи предостережения в случае, если юридическое лицо, индивидуальный предприниматель ранее привлекались к ответственности за нарушение соответствующих требований, что может способствовать расширению в будущем практики выдачи предостережений.

Физические, юридические лица, индивидуальные предприниматели, в отношении которых осуществляется муниципальный жилищный контроль, имеют право на внесудебное (административное) обжалование действий (бездействия) должностных лиц Контрольного управления и их решений в порядке, предусмотренном Регламентом.

Жалобы могут быть поданы:

- на акты проверок, составленные и подписанные должностными лицами Контрольного управления;

- на предписания об устранении выявленных нарушений, выданные должностными лицами Контрольного управления;

- на предостережения о недопустимости нарушений обязательных требований, направленных должностными лицами Контрольного управления с нарушением установленных требований;

- на иные действия (бездействие) должностных лиц Контрольного управления, совершенные в ходе проведения проверки, в том числе несоблюдение ограничений при проведении проверки (статья 15 Федерального закона № 294-ФЗ) и неисполнение обязанностей при проведении проверки (статья 18 Федерального закона № 294-ФЗ), которые могут быть включены в жалобу на акт проверки.

Действия (бездействие) должностных лиц Контрольного управления (кроме начальника Контрольного управления), совершенные в ходе проведения проверки, в том числе несоблюдение ограничений при проведении проверки и неисполнение обязанностей при проведении проверки, а также решения, принятые в ходе проведения проверки (кроме предписаний и актов проверок), могут быть обжалованы начальнику Контрольного управления. На действия (бездействие) начальника Контрольного управления может быть подана жалоба заместителю Главы Администрации Северодвинска по организационно-правовым вопросам, Главе Северодвинска.

Юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, проверка которых проводилась, в случае несогласия с фактами, выводами, предложениями, изложенными в акте проверки, либо с выданным предписанием об устранении выявленных нарушений в течение 15 дней с даты получения акта проверки вправе представить в Контрольное управление в письменной форме (в форме электронных документов (пакета электронных документов), подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью проверяемого лица) возражения в отношении акта

проверки и (или) выданного предписания об устранении выявленных нарушений в целом или его отдельных положений.

При этом руководитель, иное должностное лицо или уполномоченный представитель юридического лица, индивидуальный предприниматель, его уполномоченный представитель имеют право в акте проверки указать на несогласие с отдельными действиями должностных лиц Контрольного управления.

Судебное обжалование действий (бездействия) органов, осуществляющих муниципальный жилищный контроль, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации (Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации, Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации).

Осуществление муниципального жилищного контроля на территории муниципального образования «Северодвинск» производится в тесном взаимодействии и под контролем органов прокуратуры. От органов прокуратуры регулярно поступают предложения о внесении изменений в нормативно-правовые акты Администрации Северодвинска в части организации и осуществления муниципального жилищного контроля в связи с изменением действующего законодательства, которые рассматриваются в установленном порядке.

Начальник Контрольного управления  
Администрации Северодвинска



В.В. Хлусов

**ПЕРЕЧЕНЬ НАИБОЛЕЕ ЧАСТО ВСТРЕЧАЮЩИХСЯ НАРУШЕНИЙ  
ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ**

Фактическое описание (содержание) обязательного требования	Положения НПА, устанавливающие соответствующее обязательное требование	Норма законодательства, устанавливающая ответственность за нарушение соответствующего обязательного требования	Доля нарушения обязательного требования в общем количестве выявленных за отчетный период нарушений обязательных требований	Степень тяжести негативных последствий (вреда), возникающих вследствие нарушения обязательных требований для охраняемых законом ценностей
Ненадлежащее содержание крыш многоквартирных домов	- пункты 10, 11 Правил* - пункт 4.6. раздела IV Правил и норм** - пункт 7 раздела I Минимального перечня ***	статья 7.22 КоАП РФ	40 %	низкая
Ненадлежащее содержание придомовой территории многоквартирного дома	- пункты 10, 11 Правил* - пункт 3.6 раздела III Правил и норм** - пункты 24, 25 раздела III Минимального перечня ***	статья 7.22 КоАП РФ	33 %	низкая

\* Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

\*\* Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170.

\*\*\* Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.