

Приложение
к приказу начальника
департамента энергетики,
жилищного, коммунального
хозяйства города
от 20.02.2026 № 0031-00

Доклад о результатах обобщения правоприменительной практики по осуществлению муниципального жилищного контроля на территории города Новосибирска за 2025 год

I. Правоприменительная практика организации и проведения муниципального жилищного контроля

1. Организация и проведение контрольных (надзорных) мероприятий юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан

1.1 Предмет муниципального жилищного контроля

Предметом муниципального жилищного контроля в соответствии п. 1.4 Положения о муниципальном жилищном контроле на территории города Новосибирска, утвержденного решением Совета депутатов города Новосибирска от 22.12.2021 № 260 (далее – Положение) является:

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 в отношении муниципального жилищного фонда города Новосибирска (далее - обязательные требования):

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 государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;

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.

1.2 Перечень должностных лиц, уполномоченных на осуществление мероприятий по муниципальному жилищному контролю

Положением установлено, что контрольным органом, обеспечивающим организацию и осуществление муниципального жилищного контроля, является мэрия города Новосибирска, от имени которой действует департамент энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города (далее – уполномоченное структурное подразделение).

Перечень должностных лиц, уполномоченных на осуществление мероприятий по муниципальному жилищному контролю на территории города Новосибирска, утвержден постановлением мэрии города Новосибирска от 21.02.2022 № 558.

1.3 Перечень нормативных правовых актов, регулирующих порядок проведения муниципального жилищного контроля на территории города Новосибирска

При реализации функций по осуществлению муниципального жилищного

контроля уполномоченное структурное подразделение руководствуется следующими нормативными правовыми актами:

- Конституцией Российской Федерации;
- Жилищным кодексом Российской Федерации;
- Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;
- Федеральным законом 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»;
- Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2010 № 489 «Об утверждении Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.11.2015 № 1268 «Об утверждении Правил подачи и рассмотрения заявления об исключении проверки в отношении юридического лица, индивидуального предпринимателя из ежегодного плана проведения плановых проверок и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 июня 2010 г. № 489»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.04.2015 № 415 «О Правилах формирования и ведения единого реестра проверок»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.04.2010 № 215 «Об утверждении Правил подготовки докладов об осуществлении государственного контроля (надзора), муниципального контроля в соответствующих сферах деятельности и об эффективности такого контроля (надзора)»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
- Постановлением 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»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» (вместе с

Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению);

- Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 31.03.2021 № 151 «О типовых формах документов, используемых контрольным (надзорным) органом»;

- Приказом Минстроя России от 14.05.2021 № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями»;

- Приказом министерства регионального развития Российской Федерации от 26.06.2009 № 239 «Об утверждении порядка содержания и ремонта внутридомового газового оборудования в Российской Федерации»;

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

- Законом Новосибирской области от 14.02.2003 № 99-ОЗ «Об административных правонарушениях в Новосибирской области»;

- Положением о муниципальном жилищном контроле на территории города Новосибирска, утвержденном решением Совета депутатов города Новосибирска от 22.12.2021 № 260;

- Положением о департаменте энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города, утвержденным решением городского Совета Новосибирска от 27.06.2007 № 656;

- Постановлением мэрии города Новосибирска от 04.09.2019 № 3319 «О Положениях о структурных подразделениях департамента энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города»;

- Постановлением мэрии города Новосибирска от 13.09.2022 № 3317 «О формах документов, используемых при осуществлении муниципального контроля на территории города Новосибирска»;

- Постановлением мэрии города Новосибирска от 21.02.2022 № 558 «О перечне должностных лиц мэрии города Новосибирска, осуществляющих муниципальный жилищный контроль на территории города Новосибирска».

Нормативные правовые акты, относящиеся к муниципальному жилищному контролю, публикуются в свободном доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее - сеть «Интернет») на официальном сайте мэрии города Новосибирска (<https://novo-sibirsk.ru/>).

1.4 Составление ежегодного плана плановых контрольных мероприятий, его направление в органы прокуратуры и доработка по итогам рассмотрения в органах прокуратуры

Подготовка и утверждение ежегодных планов проведения плановых контрольных мероприятий, осуществляется уполномоченным структурным подразделением в порядке, утвержденном Положением.

Основания для включения объектов контроля в план проведения плановых контрольных мероприятий регламентированы Положением.

План проведения плановых контрольных мероприятий согласуется с

органами прокуратуры в установленные законом сроки.

При согласовании сроков проведения плановых контрольных мероприятий уполномоченное структурное подразделение взаимодействует с другими органами государственного контроля (надзора).

Плановые контрольные мероприятия в отношении объектов контроля, отнесенных к категории низкого риска, а также в отношении жилых помещений, используемых гражданами, не проводятся.

1.5 Разработка и издание решений о проведении контрольных мероприятий

Плановые и внеплановые контрольные мероприятия проводятся на основании решения уполномоченного структурного подразделения в соответствии с требованиями законодательства о проведении контрольных мероприятий.

Форма решения о проведении контрольных мероприятий в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, граждан утверждена Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 31.03.2021 № 151 «О типовых формах документов, используемых контрольным (надзорным) органом».

1.6 Проведение плановых контрольных мероприятий

Плановые контрольные мероприятия по соблюдению юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями обязательных требований в 2025 году не проводились, в связи с принятием постановления Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля», которым введен мораторий на проведение плановых контрольных мероприятий.

1.7 Основания для проведения внеплановых контрольных мероприятий

Внеплановые контрольные мероприятия проводились на основании поступивших на рассмотрение в уполномоченное структурное подразделение обращений (заявлений) граждан и организаций, информацией от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации.

Выбор типа внеплановых контрольных мероприятий (документарной или выездной) зависит от анализа обращения.

Основания для проведения внеплановых контрольных мероприятий и необходимость их согласования с органами прокуратуры установлены Положением в соответствии с требованиями законодательства.

В 2025 году уполномоченным структурным подразделением в отношении юридических лиц, на основании обращений граждан, проведено 37 внеплановых контрольных мероприятий без взаимодействия с контролируемым лицом –

выездные обследования, по результатам которых объявлено 22 предостережения. С взаимодействием с контролируемым лицом в отношении юридических лиц проведено 4 инспекционных визита, по результатам которых выдано 4 предписания, по итогам контроля исполнения предписаний выдано 5 предписаний.

За 2025 год уполномоченным структурным подразделением в отношении нанимателей муниципальных жилых помещений внеплановые контрольные мероприятия не проводились.

1.8 Исчисление и соблюдение сроков проведения контрольного мероприятия

Срок проведения контрольных мероприятий установлен Положением в соответствии с требованиями законодательства. В 2025 году контрольные мероприятия проведены в установленные законом сроки.

1.9 Соблюдение прав юридических лиц индивидуальных предпринимателей, граждан при организации и проведении контрольных мероприятий

При проведении муниципального жилищного контроля уполномоченное структурное подразделение руководствуется положениями Федерального закона № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», предусматривающего защиту прав юридических лиц, индивидуальных предпринимателей.

Контролируемое лицо при осуществлении муниципального жилищного контроля имеет право:

1) присутствовать при проведении профилактического мероприятия, контрольного мероприятия, давать пояснения по вопросам их проведения, за исключением мероприятий, при проведении которых не осуществляется взаимодействие контрольных органов с контролируемыми лицами;

2) получать от контрольного органа, его должностных лиц информацию, которая относится к предмету профилактического мероприятия, контрольного мероприятия и предоставление которой предусмотрено федеральными законами;

3) получать от контрольного органа информацию о сведениях, которые стали основанием для проведения внепланового контрольного мероприятия, в том числе в случае проведения указанного мероприятия по требованию прокурора о проведении контрольного мероприятия в рамках надзора за исполнением законов, соблюдением прав и свобод человека и гражданина в связи с поступившими в органы прокуратуры материалами и обращениями, за исключением сведений, составляющих охраняемую законом тайну;

4) знакомиться с результатами контрольных мероприятий, контрольных действий, сообщать контрольному органу о своей согласии или несогласии с ними;

5) обжаловать действия (бездействие) должностных лиц контрольного (надзорного) органа, решения контрольного органа, повлекшие за собой

нарушение прав контролируемых лиц при осуществлении муниципального контроля, в досудебном и (или) судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации;

б) привлекать Уполномоченного при Президенте Российской Федерации по защите прав предпринимателей, его общественных представителей либо уполномоченного по защите прав предпринимателей в субъекте Российской Федерации к участию в проведении контрольных мероприятий (за исключением контрольных мероприятий, при проведении которых не требуется взаимодействие контрольного органа с контролируемыми лицами).

1.10 Оформление результатов проведения контрольного мероприятия

По результатам контрольного мероприятия оформляется акт в порядке, предусмотренном статьей 87 Федерального закона от 31.07.2020 № 248 «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

В случае выявления при проведении контрольного мероприятия нарушений обязательных требований уполномоченное структурное подразделение в пределах полномочий, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязано принять меры, предусмотренные частью 2 статьи 90 Федерального закона № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

Типовая форма актов контрольных мероприятий утверждена Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 31.03.2021 № 151 «О типовых формах документов, используемых контрольным (надзорным) органом».

Типовая форма предписания, утверждена постановлением мэрии города Новосибирска от 13.09.2022 № 3317 «О формах документов, используемых при осуществлении муниципального контроля на территории города Новосибирска».

Вся информация о контрольном мероприятии размещается согласно требованиям законодательства в ФГИС ЕРКНМ (<https://proverki.gov.ru/>) и ГИС ЖКХ (<https://dom.gosuslugi.ru/>).

2. Анализ проведенных контрольных мероприятий в рамках муниципального жилищного контроля и меры принятые по результатам проведения плановых и внеплановых контрольных мероприятий

В 2025 году внеплановые контрольные мероприятия проводились в соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

По результатам внеплановых контрольных мероприятий в случае выявления нарушений обязательных требований в отношении всех лиц (юридических, физических), допустивших нарушения обязательных требований, принимаются меры, предусмотренные действующим законодательством.

В случае выявления при проведении контрольных мероприятий нарушений обязательных требований должностные лица уполномоченного структурного подразделения:

1) выдают предписания об устранении выявленных нарушений с указанием сроков их устранения и (или) о проведении мероприятий, предусмотренных федеральными законами;

2) принимают меры по контролю за устранением выявленных нарушений, их предупреждению, предотвращению возможного причинения вреда;

3) составляют в отношении лиц (юридических, физических), ответственных за соблюдение обязательных требований, протоколы об административном правонарушении и направляют их в административные комиссии города или в мировой суд по компетенции.

4) направляют информацию в ГЖИ НСО, осуществляющую лицензионный контроль на территории Новосибирской области.

Контрольные мероприятия, проведенные с нарушениями требований нормативных правовых актов о порядке их проведения, должностными лицами, осуществляющих муниципальный жилищный контроль в 2025 году не выявлены.

3. Работа, проведенная по рассмотрению обращений граждан, организаций, должностных лиц государственных органов, в том числе, содержащих сведения о нарушении обязательных требований, а также причинения вреда или угрозе причинения вреда охраняемым законом ценностям.

За 2025 год поступило 2651 письменных обращений граждан. Заявителям подготовлено и направлено 3181 ответов.

Случаи причинения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, в отношении которых осуществлялись контрольно-надзорные мероприятия, вреда жизни и здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, имуществу физических и юридических лиц, безопасности государства, а также случаев возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера не установлены.

4. Привлечение юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан к административной ответственности за административные правонарушения, выявленные при осуществлении муниципального жилищного контроля.

В 2025 году к административной ответственности привлечено 7 юридических лиц.

5. Эффективность осуществления муниципального жилищного контроля.

По итогам 2025 года можно сделать вывод, что деятельность уполномоченного структурного подразделения по осуществлению

муниципального жилищного контроля на территории города Новосибирска в целом способствовала обеспечению соблюдения органами местного самоуправления, юридическими лицами установленных в соответствии с жилищным законодательством требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, 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, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

6. Предложения по совершенствованию законодательства на основе анализа правоприменительной практики контрольной деятельности при осуществлении муниципального жилищного контроля.

Предложения по совершенствованию законодательства отсутствуют.

II. Правоприменительная практика соблюдения обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда

1. Анализ проведенных контрольных мероприятий с описанием типичных нарушений обязательных требований, предъявляемых к юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, гражданам.

В 2025 году типичными являются нарушения обязательных требований, предъявляемых к юридическим лицам, ответственным за содержание общего имущества многоквартирного дома:

- обязательные требования, установленные Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, постановлением 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» (нарушение сроков устранения протечек кровли МКД, ненадлежащее содержание общего имущества МКД – подвалов, чердаков, лестничных клеток; неработоспособное состояние освещения, лифтов, вентиляции; некачественная уборка земельного участка).

В 2025 году типичными нарушениями обязательных требований, предъявляемых к гражданам (нанимателям муниципальных жилых помещений), являются:

- ненадлежащее содержание муниципального жилого помещения.

2. Основные проблемы при организации и проведении проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан

Считаем необходимым отметить, что возникающие при проведении в отношении граждан проверок отношения не урегулированы действующим законодательством Российской Федерации. В связи с чем, при осуществлении контроля возникают неопределённости, в том числе:

- при организации доступа должностных лиц органа муниципального жилищного контроля, являющихся муниципальными жилищными инспекторами, в жилые помещения для осуществления своих полномочий в случае отказа гражданами в таком доступе;
- при получении сведений о гражданах (нанимателях), содержащих персональные данные.

Кроме того, в ходе осуществления контрольных мероприятий в отношении нанимателей муниципальных жилых помещений муниципальные жилищные инспекторы имеют право понуждать указанных граждан выполнять требования законодательства только путем выдачи предписаний и возбуждением административных дел, штрафы по которым составляют незначительные суммы: от трехсот до пятисот рублей за невыполнение предписания; от пятисот до одной тысячи рублей за воспрепятствование по проведению контрольного мероприятия (недопуск в жилое помещение).

Полагаем, что для пресечения неправомерных действий нанимателей муниципальных жилых помещений, администрациям районов (округа по районам) необходимо также воздействовать на нанимателей, вплоть до обращения в суд с иском об их выселении из муниципальных жилых помещений, поскольку угроза выселения более действенна в отношении нанимателей, нарушающих законодательство.

3. Организация профилактической работы в целях недопущения нарушений обязательных требований

В целях исполнения в 2025 году мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда города Новосибирска, постановлением мэрии города Новосибирска от 20.12.2024 № 11168 утверждена программа Профилактики нарушений обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами города Новосибирска, при осуществлении муниципального контроля на 2025 год, в ходе исполнения которой были проведены следующие мероприятия:

- 1) В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2018 № 1680 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами» составлен и размещен на сайте департамента и мэрии города

Новосибирска в телекоммуникационной сети «Интернет» перечень нормативно - правовых актов, содержащих обязательные требования, руководство по соблюдению обязательных требований, актуализированы сведения о нормативно-правовых актах, размещенных на сайте департамента;

2) За истекший период 2025 года должностными лицами, осуществляющими муниципальный жилищный контроль проведено 8 линий по «Горячему телефону» по темам осуществления муниципального жилищного контроля.

3) За 2025 год должностными лицами, осуществляющими муниципальный жилищный контроль было направлено 3181 письменных ответа на обращения граждан.

Для жителей города Новосибирска на постоянной основе по телефону проводятся консультации по вопросам соблюдения обязательных требований.

4) Подготовлен и направлен в департамент организационно-контрольной работы мэрии города Новосибирска проект обзора правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности при осуществлении муниципального жилищного контроля за 2024 год (размещен на сайте мэрии города Новосибирска).

5) В период с 01.01.2025 по 31.12.2025 юридическим и физическим лицам объявлено 153 предостережения о недопустимости несоблюдения обязательных требований. Проведено 7 профилактических визита в отношении нанимателей муниципальных жилых помещений. Проведены мероприятия в отношении контролируемых лиц о недопустимости совершения действий (бездействия), которые могут привести к нарушению установленных требований (11 консультирования, 42 информирования и 1 наблюдение о соблюдении основных требований).