



**Генеральная прокуратура  
Российской Федерации**

ул. Б. Дмитровка, 15а  
Москва, Россия, ГСП-3, 125993

Исполнительному директору  
Общероссийского конгресса  
муниципальных образований

Панкращенко В.Н.

10.04.2015 № 76/2-220 - 2015

На № 52 от 06.03.2015

В Генеральной прокуратуре Российской Федерации рассмотрено Ваше обращение по вопросу разъяснения положений федерального законодательства, регулирующего вопросы муниципального жилищного контроля, и необходимости их совершенствования.

В соответствии с Федеральным законом «О прокуратуре Российской Федерации» разъяснение законодательства не входит в компетенцию органов прокуратуры. Вместе с тем, по существу поставленного вопроса полагаю необходимым указать следующее.

Согласно части 1.1 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) предметом муниципального жилищного контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации в области жилищных правоотношений, а также муниципальными правовыми актами.

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 19 ЖК РФ под муниципальным жилищным фондом понимается совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям. Из статей 15 и 16 ЖК РФ, устанавливающих понятие и виды жилых помещений, а также из статьи 36 ЖК РФ и пункта 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, определяющих термины «многоквартирный дом», «общее имущество собственников», следует, что общее имущество собственников и сами многоквартирные дома не входят в состав жилищного фонда, в том числе муниципального.

В связи с этим проведение муниципального жилищного контроля в многоквартирном доме правомерно в отношении квартир (комнат), находящихся в муниципальной собственности, а не всех жилых помещений и

3204. 1174  
29. 04 2015

АР № 014467

Генеральная прокуратура Российской  
Федерации  
№76/2-220-2015/Он18822-15

общего имущества, расположенных в этом доме. Проверки соблюдения обязательных требований к использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, а также к содержанию и использованию жилых помещений частного и государственного жилищных фондов относятся к сфере государственного жилищного надзора (часть 1 статьи 20 ЖК РФ), что подтверждается судебной практикой (постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 25.11.2014 № А45-4230/2014).

В случае направления органами прокуратуры требований с целью осуществления органами местного самоуправления муниципального жилищного контроля необходимо руководствоваться, наряду с названными нормами ЖК РФ, приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 23.08.2013 № 360 «Об утверждении методических рекомендаций по разработке порядка осуществления государственного жилищного надзора в субъектах Российской Федерации, в том числе порядка взаимодействия органов муниципального жилищного контроля с уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими региональный жилищный надзор, и административных регламентов исполнения функций по государственному жилищному надзору и муниципальному жилищному контролю» и письмом Министерства регионального развития Российской Федерации от 06.09.2012 № 23554-ВК/14 «О порядке функционирования органов ГЖИ».

Практика проведения органами муниципального жилищного контроля, в том числе по требованиям прокуроров, проверок соблюдения обязательных требований, если в многоквартирном доме имеется хотя бы одна муниципальная квартира, приводит к фактическому перераспределению контрольно-надзорных полномочий между органами государственной власти и органами местного самоуправления без соблюдения установленной процедуры наделения муниципалитетов отдельными государственными полномочиями.

Учитывая изложенное, полагаю, что оснований для законодательного уточнения или изменения понятия «муниципальный жилищный фонд» не имеется.

Соответственно не могут быть поддержаны предложение Совета муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа о включении в сферу муниципального жилищного контроля общего имущества в многоквартирных домах в случае, если нарушения в отношении данного имущества затрагивают интересы нанимателей муниципальных жилых помещений, а также предложение Совета муниципальных образований Республики Башкортостан о распространении муниципального жилищного контроля на все жилые помещения, располагающиеся на территории муниципального образования, независимо от формы собственности. Их реализации повлечет конкуренцию полномочий органов государственного жилищного надзора и органов муниципального жилищного контроля.

Вместе с тем, имеется необходимость конкретизации предмета муниципального жилищного контроля и его разграничения с региональным государственным жилищным надзором, поскольку действующее правовое регулирование допускает дублирование их функций.

Из анализа частей 1 и 1.1 статьи 20 ЖК РФ невозможно сделать однозначный вывод о том, как соотносятся понятия «обязательные требования, установленные в отношении муниципального жилищного фонда» (часть 1.1) и обязательные требования, включающие требования к жилым помещениям, их использованию и содержанию, перечисленные в части 1 данной статьи.

Кроме того, согласно пункту 161 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, контроль за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг требованиям, установленным этими Правилами, отнесен к компетенции органов государственной власти субъектов Российской Федерации независимо от формы собственности жилищного фонда.

Неясно соотношение части 1 статьи 20 ЖК РФ, относящей к предмету государственного жилищного надзора соблюдение требований к созданию и деятельности лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, и части 1.1 статьи 165 ЖК РФ, возлагающей на органы местного самоуправления обязанности по внеплановой проверке обращений о невыполнении управляющей организацией своих обязательств.

В этой связи представляется необходимым закрепление в федеральном законодательстве более четких критериев, позволяющих однозначно определить предмет муниципального жилищного контроля и отграничить его от предмета государственного жилищного надзора.

При этом следует учесть, что большинство обязательных требований, предъявляемых законодательством к жилым помещениям и общему имуществу в многоквартирном доме, а также к деятельности управляющих организаций, носит комплексный и взаимосвязанный характер и не зависит от формы собственности расположенных в доме жилых помещений. Поэтому нарушение обязательных требований в отношении отдельных жилых помещений, как правило, свидетельствует о наличии таких же нарушений в отношении других жилых помещений. В этой связи целесообразно, сохранив предмет государственного жилищного надзора, осуществляемого независимо от формы собственности на жилищный фонд, предусмотреть возможность наделения в установленном порядке органов местного самоуправления полномочиями по его проведению.

Также заслуживает внимания предложение Совета муниципальных образований Республики Башкортостан о необходимости урегулирования порядка организации и проведения проверок в рамках муниципального жилищного контроля в отношении физических лиц (граждан). Требования Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических

лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» на проверяемых граждан не распространяются, что может создать предпосылки для нарушения их прав и законных интересов.

Помощник Генерального прокурора  
Российской Федерации



О.Г. Шапиева