

к приказу контрольного управления

№ 4 от 26.02. 2026 г.

Доклад
о правоприменительной практике при осуществлении
муниципального жилищного контроля за 2025 г.

Настоящий доклад подготовлен в соответствии с частью 3 статьи 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 07.12.2020 № 2041 «Об утверждении требований к подготовке докладов о видах государственном контроле (надзоре), муниципального контроля и сводного доклада о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле в Российской Федерации».

1. Общие сведения о муниципальном жилищном контроле на территории муниципального образования

Муниципальный жилищный контроль на территории муниципального образования осуществлялся на основании следующих нормативных правовых актов:

- Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»;
- Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- 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»;

- постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»;

- постановление Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

- Устава муниципального образования городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;

- решения Думы города Сургута от 23.09.2021 № 814-VI ДГ «О положении о муниципальном жилищном контроле»;

- постановление Администрации г. Сургута от 18.07.2023 № 3586 «Об установлении размеров платы за содержание жилого помещения муниципального жилищного фонда и признании утратившими силу некоторых муниципальных правовых актов».

Предметом муниципального контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении муниципального жилищного фонда:

1) 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;

2) требований к формированию фондов капитального ремонта;

3) 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;

4) требований к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

5) 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;

6) правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения;

7) правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

8) требований энергетической эффективности и оснащённости помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учёта используемых энергетических ресурсов;

9) требований к порядку размещения ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, информации в системе;

10) требований к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах;

11) требований к предоставлению жилых помещений в наёмных домах социального использования;

12) 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.

Объектами муниципального жилищного контроля являются деятельность, действия (бездействие), в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, установленные жилищным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, законодательством о газоснабжении в Российской Федерации в отношении муниципального жилищного фонда, граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, в том числе:

товариществ собственников жилья;

жилищных и жилищно-строительных кооперативов;

юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, которые на основании лицензии осуществляют деятельность по управлению многоквартирными домами.

Контрольным управлением Администрации города утвержден Перечень объектов муниципального жилищного контроля, отнесенных к определенной категории риска, и размещен на официальном портале Администрации города Сургута (приказ контрольного управления от 16.12.2025 № 14).

В Единый реестр видов контроля внесено 712 категоризованных объектов муниципального жилищного контроля. 25 контролируемых лиц осуществляют управление многоквартирными домами, в состав которых входит муниципальный жилищный фонд.

Положением о виде контроля на территории муниципального образования определены ключевые показатели вида контроля и их целевые значения.

К перечню показателей результативности и эффективности деятельности контрольного (надзорного) органа относится:

- количество граждан, получивших травмы в результате нарушения контролируемыми лицами обязательных требований, установленных жилищным законодательством в отношении муниципального жилищного фонда, на 10 тыс.

жителей (человек) муниципального образования городской округ Сургут (не более 1%);

- количество погибших граждан в результате нарушения обязательных требований, установленных жилищным законодательством в отношении муниципального жилищного фонда, на 10 тыс. жителей (человек) муниципального образования городской округ Сургут (не более 1%);

- материальный ущерб, причинённый гражданам, организациям и государству в результате нарушения контролируруемыми лицами обязательных требований, предусмотренных частями 2.2, 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в отношении муниципального жилищного фонда, в процентах от валового регионального продукта (не более 5%).

Прокуратурой Ханты-Мансийского автономного округа – Югры отказано в утверждении плановых контрольных мероприятий на 2025 год.

В 2025 году Прокуратура Ханты-Мансийского автономного округа – Югры не согласовывала проведение 9 внеплановых контрольных мероприятий (внеплановой документарной проверки, внеплановой выездной проверки) в отношении контролируемых лиц, в том числе в связи с отсутствием оснований для проведения внепланового контрольного мероприятия, а также отсутствием случаев срабатывания индикаторов риска нарушения обязательных требований.

Показатель эффективности профилактической работы в 2025 году составляет 80%.

Случаев причинения контролируруемыми лицами 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, возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера не установлено.

2. Сведения об организации муниципального жилищного контроля на территории муниципального образования

Органом местного самоуправления, уполномоченным на осуществление муниципального контроля на территории города Сургута, является Администрация города Сургута в лице контрольного управления (далее – орган муниципального контроля).

Непосредственное исполнение административных процедур и действий по осуществлению муниципального контроля обеспечивает отдел муниципального жилищного контроля контрольного управления Администрации города Сургута.

Органом муниципального контроля внесена необходимая информация и документы в следующие информационные системы: Единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий (ЕРКНМ), Единый реестр видов контроля (ЕРВК).

В 2025 году органом муниципального контроля применялась система оценки и управления рисками причинения вреда (ущерба) охраняемым законом

ценностям. Случаев отклонения объекта контроля от параметров, утвержденных индикаторов риска нарушения обязательных требований, по индикаторам рисков не выявлено.

Контролируемые лица, права и законные интересы которых, по их мнению, были непосредственно нарушены в рамках осуществления муниципального контроля, имели право на досудебное обжалование решений о проведении контрольных мероприятий, актов контрольных мероприятий, предписаний об устранении выявленных нарушений, действий (бездействия) должностных лиц в рамках контрольных мероприятий.

В 2025 году жалоб на действия (бездействия) должностных лиц, а также на решения контрольного органа в рамках муниципального жилищного контроля не поступало.

3. Сведения о профилактике рисков причинения вреда (ущерба)

При осуществлении муниципального контроля контрольный орган проводит следующие виды профилактических мероприятий:

- 1) информирование;
- 2) консультирование;
- 3) объявление предостережения;
- 4) профилактический визит;
- 5) обобщение правоприменительной практики.

Профилактические мероприятия осуществляются на основании ежегодной Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, утверждаемой постановлением Администрации города, прошедшей общественное обсуждение и размещенной на официальном портале Администрации города Сургута.

В 2025 году действовала программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении муниципального жилищного контроля, утвержденная постановлением Администрации города Сургута от 02.12.2024 № 6274.

В целях реализации механизмов открытости, а также информирования граждан и юридических лиц на официальном сайте Администрации города в разделе органа муниципального контроля в 2025 году 6 раз обновлялась информация по муниципальному жилищному контролю.

4. Сведения о контрольных мероприятиях

Муниципальный контроль осуществляется посредством проведения профилактических мероприятий, контрольных мероприятий, предусматривающих взаимодействие с контролируемыми лицами, контрольных мероприятий без взаимодействия с контролируемыми лицами.

В связи с отказами Прокуратуры Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в утверждении плановых контрольных мероприятий, согласовании

проведения внеплановых контрольных мероприятий на 2025 год, контрольные мероприятия не проводились.

В 2025 году проведено 470 выездных обследований без взаимодействия с контролируемым лицом в отношении 1644 объектов контроля.

5. Сведения о результатах проведения профилактических мероприятий

В результате выездных обследований без взаимодействия с контролируемыми лицами по 208 объектам контроля выявлены нарушения обязательных требований, объявлено 34 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований, проведено 174 информирований контролируемых лиц по вопросам соблюдения обязательных требований в сфере жилищного законодательства.

Учитывая, что изменения законодательства в контрольной деятельности в настоящее время ориентирована на профилактику нарушений. Профилактические мероприятия, такие как консультирование и информирование по вопросам соблюдения обязательных требований осуществляются контрольным управлением постоянно (консультирование по телефону, а также при личном обращении граждан и организаций, информирование посредством направления писем). В 2025 году осуществлено 123 консультирования по вопросам, связанным с исполнением обязательных требований и осуществлением муниципального контроля.

Мероприятия профилактики в сфере муниципального жилищного контроля направлены на предотвращение нарушений обязательных требований, что позволяет контролируемым лицам принять неотложные меры для исключения административной ответственности, а также снижает количество жалоб граждан на качество услуг управляющих организаций.

Общее количество проведенных профилактических мероприятий за 2025 год составило 337, что в 2,4 раза меньше по сравнению с 2024 годом (801), что обусловлено снижением количества нарушений при осуществлении контролируемыми лицами своей деятельности, повышением уровня правовой грамотности контролируемых лиц в вопросах исполнения обязательных требований, степенью их информативности об обязательных требованиях, о порядке проведения контрольных мероприятий, правах контролируемых лиц в ходе контрольных мероприятий.

Показатель эффективности профилактической работы в 2025 году составляет 80%, от целевого значения 50% («Доля устранённых (предотвращённых) нарушений, из числа выявленных в ходе профилактических мероприятий»).

6. Выводы и предложения по итогам организации и осуществления вида контроля

В 2025 году были внесены изменения в ряд нормативных правовых актов, устанавливающих порядок организации и осуществления муниципального жилищного контроля на территории муниципального образования городской округ Сургут, в том числе индикаторы риска нарушения обязательных требований приведены в соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20.05.2025 № 301/пр «Об утверждении типовых индикаторов риска нарушения обязательных требований, используемых при осуществлении государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля».

В целях недопущения нарушений обязательных требований законодательства Российской Федерации в сфере жилищного контроля на территории муниципального образования на официальном сайте Администрации города размещаются нормативные правовые акты, содержащие обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом муниципального контроля, а также актуальная информация по вопросам соблюдения требований действующего законодательства.

В 2025 году наблюдается снижение нарушений законодательства, выявленных в ходе контрольных мероприятий, к количеству нарушений, выявленных за 2024 год. Это обусловлено сокращением количества обращений о ненадлежащем исполнении условий договора управления многоквартирным домом.