

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 23.06.2026 № 139

Об утверждении Доклада о
правоприменительной практике
осуществления муниципального
жилищного контроля на территории
городского округа Кинель Самарской
области за 2025 год

В соответствии со статьей 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», пунктом 3.7 Положения о муниципальном жилищном контроле на территории городского округа Кинель Самарской области, утвержденного решением Думы городского округа Кинель Самарской области от 30.09.2021 № 100, руководствуясь Уставом городского округа Кинель Самарской области:

1. Утвердить Доклад о правоприменительной практике осуществления муниципального жилищного контроля на территории городского округа Кинель Самарской области за 2025 год (далее – Доклад).
2. Обеспечить размещение Доклада на официальном сайте администрации городского округа Кинель Самарской области в информационно-коммуникационной сети «Интернет».
3. Контроль за исполнением распоряжения возложить на руководителя управления административного, экологического и муниципального контроля (Деменок О.Н.).

Глава городского округа

Деменок О.Н. 22210



В.С. Тимошенко

УТВЕРЖДЕН
распоряжением администрации
городского округа Кинель
Самарской области
от 23.06.2016 № 139

**Доклад
о правоприменительной практике осуществления муниципального
жилищного контроля на территории городского округа Кинель Самарской
области за 2025 год**

I. Общие положения

Обобщение правоприменительной практики осуществления муниципального жилищного контроля на территории городского округа Кинель Самарской области (далее – муниципальный контроль) за 2025 год подготовлено в соответствии со статьей 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон 248-ФЗ).

Доклад отражает основные направления и результаты деятельности муниципального контроля за отчетный период, в том числе сведения о профилактике нарушений обязательных требований, а также аналитические материалы по результатам обобщения правоприменительной практики соблюдения обязательных требований при проведении контрольных (надзорных) мероприятий в отношении подконтрольных субъектов.

Предметом муниципального контроля является:

1. Соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами следующих обязательных требований в отношении муниципального жилищного фонда:

1) Требования 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, приостановка и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

8) Требований энергетической эффективности и оснащённости предоставлений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов;

9) Требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования.

2. Исполнение решений, принимаемых по результатам контрольных мероприятий.

Уполномоченным органом администрации городского округа Кинель Самарской области, осуществляющим полномочия по муниципальному контролю является управление административного, экологического и муниципального контроля (далее - Управление). Штатная численность

должностных лиц Управления, уполномоченных осуществлять муниципальный контроль, составила 2 человека по состоянию на 31.12.2025 г. Управление подконтрольно Главе городского округа Кинель Самарской области и Заместителю Главы городского округа Кинель Самарской области по экономике и финансам.

При реализации полномочий по осуществлению муниципального контроля Управление руководствовалось следующими нормативными правовыми актами и правовыми актами, содержащими обязательные требования (далее – обязательные требования):

- «Конституция Российской Федерации» от 12.12.1993 года;
- «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 года № 188-ФЗ;
- «Гражданский кодекс Российской Федерации» от 30.11.1994 года № 51-ФЗ;
- «Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» от 30.12.2001 года №195-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»;
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 11.06.2021 № 170-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 25.06.2021 № 990 «Об утверждении Правил разработки и утверждения контрольными (надзорными) органами программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 29.12.2020 № 2328 «О порядке аттестации экспертов, привлекаемых к осуществлению экспертизы в целях государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (вместе с «Правилами аттестации экспертов, привлекаемых к осуществлению экспертизы в целях государственного контроля (надзора), муниципального контроля»);
- Постановление Правительства Российской Федерации от 06.03.2021 № 338 «О межведомственном информационном взаимодействии в рамках осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (вместе с «Правилами предоставления в рамках межведомственного информационного взаимодействия документов и (или) сведений, получаемых контрольными (надзорными) органами от иных органов либо подведомственных указанным органам организаций, в распоряжении которых находятся эти документы и (или) сведения, при организации и осуществлении видов государственного контроля (надзора), видов муниципального контроля», «Требованиями к информационному взаимодействию информационных систем, указанных в частях 1 и 2 статьи 17 Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»);
- Постановление Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля»;
- 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 24.03.2022 № 448 «Об особенностях осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля в отношении аккредитованных организаций, осуществляющих деятельность в области информационных технологий, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»;

- Решение Думы городского округа Кинель Самарской области от 18.12.2025 № 29 «Об утверждении Устава городского округа Кинель Самарской области»;

- Решение Думы городского округа Кинель Самарской области от 30.09.2021 № 100 «Об утверждении Положения о муниципальном жилищном контроле на территории городского округа Кинель Самарской области».

II. Обеспечение единообразных подходов к применению контрольным (надзорным) органом и его должностными лицами обязательных требований законодательства Российской Федерации о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле.

Реализация полномочий муниципального контроля осуществляется при соблюдении основных принципов муниципального контроля:

- законности и обоснованности действий и решений уполномоченного органа и его должностных лиц;

- стимулирования добросовестного соблюдения контролируруемыми лицами обязательных требований;
- соразмерности вмешательства уполномоченного органа и его должностных лиц в деятельность контролируемых лиц;
- охраны прав и законных интересов, уважении достоинства личности, деловой репутации контролируемых лиц;
- недопустимости злоупотребления правом как со стороны уполномоченного органа и его должностных лиц, так и со стороны граждан и организаций;
- сохранения должностными лицами уполномоченного органа информации, составляющей коммерческую, служебную или иную охраняемую законом тайну;
- открытости и доступности информации об организации и осуществления муниципального контроля;
- оперативности и разумности при осуществлении муниципального контроля.

В соответствии с требованиями части 3 статьи 46 Федерального закона № 248-ФЗ на официальном сайте администрации городского округа Кинель Самарской области в разделе «Контрольно-надзорная деятельность» размещены тексты нормативных правовых актов, регулирующих осуществление муниципального контроля, перечень нормативных правовых актов с указанием структурных единиц этих актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом муниципального контроля, а также информация о мерах ответственности, применяемых при нарушении обязательных требований, программа профилактики рисков причинения вреда.

С учетом требований об цифровизации контрольно-надзорной деятельности в 2025 году при осуществлении муниципального контроля, используются следующие информационные системы:

- Федеральная государственная информационная система «Единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий»

- Федеральная государственная информационная система «Единый реестр видов контроля»;

- АИС «Мониторинг»;

- ГИС СО СОГУ. «Барс. WEB-Свод»;

- Подсистема досудебного обжалования (ДО) ГИС ТОР КНД.

Единообразие применения обязательных требований уполномоченным органом и его должностными лицами основана на открытости деятельности уполномоченного органа, размещения на официальном сайте администрации городского округа Кинель перечня нормативных правовых актов (их отдельных положений), содержащих обязательные требования, разработки, утверждения и также размещении на официальном сайте администрации городского округа Кинель руководств по соблюдению обязательных требований, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках муниципального контроля.

Проведение уполномоченным органом профилактических мероприятий, направленных на снижение риска причинения вреда (ущерба), является приоритетным по отношению к проведению контрольных мероприятий.

Фактов поступления в уполномоченный орган жалоб от контролируемых лиц на нарушение их прав, злоупотреблений правом, разглашения информации, составляющей коммерческую, служебную или иную охраняемую законом тайну не зафиксировано.

III. Выявление типичных нарушений обязательных требований, подлежащих проверке в рамках осуществления муниципального жилищного контроля, причин, факторов и условий, способствующих возникновению указанных нарушений.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – Постановление № 336) установлен мораторий на проведение плановых и внеплановых контрольных мероприятий.

Основанием для проведения контрольного (надзорного) мероприятия являются нарушения, влекущие непосредственную угрозу причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью граждан, обороне страны и безопасности государства, возникновения чрезвычайных ситуаций природного и (или) техногенного характера.

Положениями Федерального закона № 248-ФЗ и Постановления № 336 не предусмотрены критерии для определения непосредственной угрозы причинения вреда указанным охраняемым законом ценностям. В указанном случае решение о проведении контрольного (надзорного) мероприятия принимается на основании оценки конкретных обстоятельств. При этом оценка обоснованности такого решения дается органами прокуратуры при согласовании проведения контрольного (надзорного) мероприятия. Внеплановые проверки проводятся исключительно при согласовании с прокуратурой Самарской области.

В соответствии с пунктом 10 Постановления № 336 допускается проведение профилактических мероприятий, мероприятий по профилактике нарушения обязательных требований, контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия, мероприятий по контролю без взаимодействия в отношении контролируемых лиц.

Согласно пункту 1 статьи 8 Федерального закона № 248-ФЗ проведение профилактических мероприятий, направленных на снижение риска причинения вреда (ущерба), является приоритетным по отношению к проведению контрольных (надзорных) мероприятий.

В течение 2025 года в рамках осуществления муниципального контроля проводились профилактические мероприятия, направленные на предупреждение нарушений обязательных требований. Специалистами по муниципальному контролю проведено 10 контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемыми лицами, в ходе которых в адрес управляющих организаций объявлено 10 предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований. В адрес управляющих

компаний направлено 10 информационных писем о недопустимости нарушения обязательных требований.

По направленным предостережениям за разъяснениями и консультациями контролируемые лица и их представители обращались в Управление посредством телефонного звонка, а также личного приёма. Проведено 170 консультирований по вопросам организации и осуществления муниципального контроля, а также соблюдения обязательных требований.

В рамках осуществления муниципального жилищного контроля специалисты управления принимали участие в комиссии по осуществлению контроля за использованием жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда, предоставленных по договорам найма специализированного жилого помещения детям – сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей. В 2025 году совместно со специалистами Управления по вопросам семьи и демографического развития проведено трехкратное обследование 40 квартир.

Совместно со специалистами комитета по управлению муниципальным имуществом городского округа Кинель проводили мероприятия по переселению граждан из аварийных домов в новое жилье в г. Кинель, ул. В. Казакова, д. 1 (120 квартир); пгт. Алексеевка, ул. Северная, д. 1 (63 квартиры).

В составе комиссии по признанию жилья пригодным/непригодным для проживания совместно со специалистами МКУ «Управление ЖКХ» специалисты Управления проводили обследования жилого фонда. Было обследовано 48 объектов.

Проведен рейд «Антитеррор». Перед началом учебного года были обследованы многоквартирные дома, находящиеся в непосредственной близости от учебных заведений, по проверке возможности незаконного проникновения в здания в г.Кинель, пгт. Алексеевка, пгт. Усть-Кинельский.

Типичные, наиболее частые нарушения законодательства, усмотренные при осуществлении муниципального жилищного контроля, это нарушение Правил и Норм ТЭЖФ 2003.

Разночтений с органами государственного жилищного контроля по применению законодательства не возникало.

В целях профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям в области муниципального контроля в 2025 году проведена следующая работа:

- На официальном сайте администрации городского округа Кинель размещен перечень нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования; размещаются статьи для жителей городского округа.
- Проводилось информирование контролируемых лиц о необходимости соблюдения обязательных требований в сфере жилищных отношений.

Основным показателем результативности и эффективности при проведении мероприятий по осуществлению муниципального контроля является минимизация причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

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

IV. Анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба)

В соответствии с ч. 1 ст. 5 Федерального закона от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации» обязательные требования устанавливаются в порядке, определяемом настоящим Федеральным законом, исключительно в целях защиты жизни, здоровья людей, нравственности, прав и законных интересов граждан и организаций, не причинения вреда (ущерба) животным, растениям, окружающей среде, обороне

страны и безопасности государства, объектам культурного наследия, защиты иных охраняемых законом ценностей.

В связи с вышеизложенным за отчетный период в рамках осуществления муниципального контроля были выявлены следующие признаки нарушений обязательных требований Постановления от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»:

3.2.3. Окна и двери лестничных клеток должны иметь плотно пригнанные притворы с установкой уплотняющих прокладок;

3.2.15. Использование лестничных клеток, а также площадок под первым маршем лестницы для размещения мастерских, кладовых и других целей не допускается;

Под маршем лестниц в первом и цокольном этажах допускается устройство только помещений для узлов управления центрального отопления, водомерных узлов и электрощитков, ограждаемых несгораемыми перегородками;

3.2.16. Размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов не допускается. Входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загроможденными;

3.3.5. Входные двери или люки (для чердачных помещений с запасными, напорными и расширительными баками) выхода на кровлю должны быть утеплены, оборудованы уплотняющими прокладками, всегда закрыты на замок (один комплект ключей от которого необходимо хранить у дежурного диспетчера ОДС или в комнате техника-мастера организации по обслуживанию жилищного фонда, а второй - в одной из ближайших квартир верхнего этажа), о чем делается соответствующая надпись на люке.

Вход в чердачное помещение и на крышу следует разрешать только работникам организаций по обслуживанию жилищного фонда, непосредственно занятым техническим надзором и выполняющим ремонтные работы, а также работникам эксплуатационных организаций, оборудование которых расположено на крыше и в чердачном помещении.

3.4.5. Входные двери в техническое подполье, подвал должны быть закрыты на замок (ключи хранятся в организациях по содержанию жилищного фонда, ОДС, у дворника, рабочих, проживающих в этих домах), о месте хранения делается специальная надпись на двери.

Доступ к транзитным инженерным коммуникациям, проходящим через помещения, представителей соответствующих организаций по обслуживанию жилищного фонда и городского коммунального хозяйства должен быть обеспечен в любое время суток.

3.7.18. Урны следует очищать от отходов в течение дня по мере необходимости, но не реже одного раза в сутки, а во время утренней уборки периодически промывать.

V. Подготовка предложений об актуализации обязательных требований

Предложения об актуализации обязательных требований отсутствуют.

VI. Подготовка предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле

По итогам обобщения правоприменительной практики предлагаем:

- для повышения эффективности осуществления муниципального контроля необходимо проведение практических, обучающих семинаров по вопросам осуществления контрольных функций, для правомерного применения на практике положений действующего законодательства;

- в связи с введением моратория на проверки Постановлением Правительства РФ № 336 по факту отсутствия сроков исполнения в предостережениях эффективность работы снижена. Фактически обязанность у «подконтрольных объектов» в устранении нарушений обязательных требований, отсутствует. Для повышения эффективности деятельности контрольно-надзорного органа необходимо внести изменение в Постановление Правительства РФ от 10.02.2017 г. № 166 в части установления сроков исполнения предостережений.