



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ПЕРМСКОГО КРАЯ

АППАРАТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ

## Управление аналитической и законотворческой деятельности

### АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Пермского края "О муниципальном жилищном контроле и взаимодействии органа государственного жилищного надзора Пермского края с органами муниципального жилищного контроля"

15.10.2012

№ 230

Аналитическая записка подготовлена в соответствии с поручением Первого заместителя председателя Законодательного Собрания Пермского края Папкова И.В., от 26.09.2012 № 3698-12/07 на основе проекта закона, направленного в адрес Законодательного Собрания в порядке законодательной инициативы губернатором Пермского края Басаргиным В.Ф. (письмо от 25.09.2012 № СЭД-01-29-942).

Законодательная инициатива предусматривает принятие нового закона Пермского края, регламентирующего правоотношения связанные с осуществлением на территории Пермского края муниципального жилищного контроля.

**Актуальность** представленного проекта закона обусловлена следующими обстоятельствами:

1. Существенными изменениями в жилищном законодательстве, связанными с введением института муниципального жилищного контроля, в связи с чем, требуется дополнительное нормативное правовое регулирование на уровне субъектов Российской Федерации.

*Федеральным законом от 25.06.2012 № 93-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Закон № 93-ФЗ) внесены изменения в ряд положений Жилищного кодекса Российской Федерации, которые предусматривают введение института муниципального жилищного контроля, и определяют полномочия субъектов Российской Федерации и муниципальных образований в данной сфере.*

*Согласно данному закону, субъекты Российской Федерации вправе установить на своей территории порядок осуществления муниципального жилищного контроля, а также, обязаны законом определить порядок взаимодействия органа государственного жилищного надзора Пермского края с органами муниципального*

*жилищного контроля*<sup>1</sup>.

В соответствии с Законом № 93-ФЗ **муниципальный жилищный контроль** должен осуществляться органами муниципального жилищного контроля *в порядке*, установленном муниципальными правовыми актами либо **законом субъекта** Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним муниципальными правовыми актами.

*Норма Закона № 93-ФЗ об установлении порядка осуществления муниципального жилищного контроля носит диспозитивный характер, т.е. предусматривает возможность установления такого порядка, как муниципальными правовыми актами, так и законом субъекта Российской Федерации.*

*Практика регионов Российской Федерации, в том числе Приволжского Федерального округа, по реализации Закона № 93-ФЗ свидетельствует о том, что большинство регионов устанавливают на территории субъекта **единый порядок** осуществления муниципального жилищного контроля.*

Принятие **законом края** единого порядка осуществления муниципального жилищного контроля, позволит исключить дублирование смежных контрольных полномочий органами государственного жилищного надзора и органами муниципального контроля.

2. Наличием значительного количества проблем в сфере жилищно-коммунального хозяйства, связанных с нарушениями условий договоров управления многоквартирными домами, которые допускаются управляющими организациями.

*В настоящее время в отделе № 5 по борьбе с экономическими преступлениями и противодействию коррупции ГУВД Пермского края находится 28 дел по хищениям средств управляющими организациями в сфере ЖКХ<sup>2</sup>.*

А также, наличием таких негативных факторов, как задолженность управляющих организаций перед ресурсоснабжающими предприятиями.

*Так, только в краевом центре задолженность управляющих организаций перед ресурсоснабжающими организациями оценивается на сегодняшний день в 2,6 млрд. руб.<sup>3</sup>*

Принятие регионального закона позволит муниципальным образованиям в полной мере реализовать полномочия по проверке деятельности управляющих организаций в части выполнения обязательных требований, предусмотренных жилищным законодательством, в том числе, посредством взаимодействия с органом государственного жилищного надзора Пермского края.

<sup>1</sup> Федеральный закон от 25.06.2012 № 93-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (пункты «г» и «д» части 6 статья 21).

<sup>2</sup> Статья «ЖКХ: Жилищно-коммунальные хищения», газета «Местное время, №35 (1381), 3 октября 2012 г.

<sup>3</sup> Статья «Где мое тепло?», Информационно-аналитический проект «Не Секрето», Пермь, 25.сентября 2012 г., [http://www.nesekretno.ru/video/7224/Gde\\_moe\\_teplo](http://www.nesekretno.ru/video/7224/Gde_moe_teplo).

Представленным проектом закона устанавливаются:  
порядок осуществления муниципального жилищного контроля на территории Пермского края;  
порядок взаимодействия органа регионального государственного жилищного надзора Пермского края с органами муниципального жилищного контроля.

Кроме того, проектом закона определяется источник финансирования указанной функции – местный бюджет.

*Закона № 93-ФЗ уточнил перечень вопросов местного значения поселений и городских округов<sup>4</sup>. Для реализации полномочий по жилищному контролю органы местного самоуправления должны **создать органы муниципального жилищного контроля**, установить их организационную структуру и порядок их деятельности. Расходы на осуществление муниципального жилищного контроля являются расходными обязательствами местных бюджетов.*

Порядок осуществления муниципального жилищного контроля определяет предмет и формы контроля, а также устанавливает права и обязанности органов муниципального жилищного контроля.

Проект закона предусматривает взаимодействие органов муниципального контроля с органами государственного жилищного надзора по следующим направлениям:

- при организации и проведения совместных плановых проверок;
- по взаимному информированию о результатах проведенных проверок;
- по взаимному информированию о сроках проведения, целях и объеме внеплановых проверок;
- по информированию органом государственного жилищного надзора органов муниципального жилищного контроля о начале деятельности юридических лиц и организаций по управлению многоквартирными домами и деятельности по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- по организационной, информационно-методической и консультативной поддержке органов муниципального жилищного контроля;
- по созданию совместных координационных и совещательных органов с участием в их работе экспертов, экспертных организаций.

По нашему мнению, нуждается *в дополнительном обсуждении* вопрос, касающийся взаимодействия органа государственного жилищного надзора Пермского края с органами муниципального жилищного контроля при проведении проверок в случае, когда в многоквартирном доме только отдельные помещения находятся в муниципальной собственности.

Предусмотренный проектом закона порядок осуществления муниципального жилищного контроля содержит положение, согласно которому, проведение плановых и внеплановых проверок юридических лиц

---

<sup>4</sup> Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации (статьи 14, 16).

и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирным домом, в которых имеются жилые помещения, относящиеся как к муниципальному жилищному фонду<sup>5</sup>, так и находящиеся в собственности граждан, проводятся **органом регионального государственного жилищного надзора** (часть 8 статьи 3 проекта закона).

Вместе с тем, статья 20 Жилищного кодекса Российской Федерации не предусматривает таких ограничений.

*В соответствии с частью 1.1 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации под **муниципальным жилищным контролем** понимается деятельность органов местного самоуправления, уполномоченных на организацию и проведение на территории муниципального образования проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении **муниципального жилищного фонда** федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами.*

*В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации муниципальный жилищный фонд представляет собой совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.*

Таким образом, согласно федеральному законодательству муниципальный жилищный контроль может осуществляться **в отношении муниципального жилищного фонда вне зависимости от его доли в общем имуществе многоквартирного жилого дома.**

*В Пермском крае по состоянию на конец 2011 года доля муниципального жилищного фонда составила 13,7 % общего объема жилищного фонда или 7849,7 тыс. кв.м<sup>6</sup>. При этом, доля многоквартирных домов, находящихся в собственности муниципальных образований в общем объеме муниципального жилищного фонда незначительна.*

Кроме того, органы муниципального жилищного контроля (также как и органы государственного жилищного надзора) наделены полномочиями по контролю за выполнением управляющими организациями обязательств по заключенным договорам оказания услуг<sup>7</sup>. Указанные полномочия должны осуществляться органами муниципального жилищного контроля **независимо от наличия в многоквартирных домах жилых помещений муниципального жилищного фонда.**

*Согласно части 1.1 статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации, орган местного самоуправления на основании обращения*

---

<sup>5</sup> Муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям, пункт 3 части 2 статьи 19.

<sup>6</sup> Статистический сборник Территориального органа федеральной службы государственной статистики по пермскому краю (Пермьстат) «Жилищный фонд в Пермском крае в 2011 году».

<sup>7</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации, часть 1.1 статьи 165.

*собственников помещений в многоквартирном доме, председателя совета многоквартирного дома, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, в пятидневный срок **проводит внеплановую проверку** деятельности управляющей организации.*

*Число многоквартирных жилых домов в Пермском крае на конец 2011 года<sup>8</sup> составило 68925 единиц (см. таблицу 1).*

*Таблица 1*

Всего, ед	В городских поселениях, ед	В сельской местности, ед
68925	31512	37413

Анализ законов, принятых в настоящее время субъектами Российской Федерации, не выявил подобных ограничений при проведении плановых и внеплановых проверок в отношении управляющих организаций.

*Например, порядок осуществления муниципального жилищного контроля, принятый в Законе Краснодарского края от 27.09.2012 № 2589-КЗ «О муниципальном жилищном контроле и порядке взаимодействия органов государственного жилищного надзора при организации и осуществлении муниципального жилищного контроля на территории Краснодарского края», определяет, что плановые и внеплановые проверки соблюдения обязательных требований юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами проводятся органами муниципального жилищного контроля в отношении муниципального жилищного фонда, а также в случаях, если отдельные помещения в многоквартирном доме находятся в муниципальной собственности.*

Таким образом, считаем, что одной из целей создания института муниципального жилищного контроля является предоставление органам местного самоуправления возможностей в интересах граждан оперативно реагировать на факты нарушения управляющими организациями обязательных требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

В связи с чем, в целях обеспечения на территории Пермского края единых подходов в организации и проведении проверок соблюдения управляющими организациями обязательных требований, установленных жилищным законодательством, представляется целесообразным в проекте закона закрепить **полномочия органов муниципального жилищного контроля в целом.**

В качестве **положительных последствий** принятия проект закона необходимо отметить установление на территории Пермского края единой

<sup>8</sup> Статистический сборник Территориального органа федеральной службы государственной статистики по пермскому краю (Пермьстат) «Жилищный фонд в Пермском крае в 2011 году».

системы контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства, действующей в защиту интересов жителей региона, следствием которой может стать повышение качества предоставляемых услуг в этой сфере, а также своевременное выявление недобросовестных управляющих организаций.

Начальник управления,  
государственный советник  
Пермского края 2 класса

М.Ю.Кужельная

Мочалова  
217 76 05