

© Кузин А. А.

магистр группы Юмз-114,
Орловский филиал РАНХиГС
kuzzin87@gmail.com

© Лачина Е. А.

канд. юрид. наук, кафедра гражданско-правовых дисциплин,
Владимирский филиал РАНХиГС

ПРОБЛЕМАТИКА МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО КОНТРОЛЯ

Аннотация: в статье рассматривается вопрос осуществления органами местного самоуправления муниципального жилищного контроля. Актуальность этой проблемы обусловлена необходимостью соблюдения установленных требований к жилищному фонду с целью обеспечения благоприятных условий для проживания граждан. Авторами статьи дан анализ основных положений законодательства в сфере жилищного контроля, выявлены отдельные противоречия, выработаны рекомендации для эффективной и результативной организации муниципального жилищного контроля.

Ключевые слова: муниципальный жилищный фонд, муниципальный жилищный контроль, собственник жилого помещения, эффективность контрольных мероприятий.

Summary: The article describes the implementation of municipal housing supervision by local government bodies. The implementation of municipal housing control is very important to provide favorable standard of living to the citizens by respecting housing requirements. The authors performed analysis of the legislation provisions in the area of housing monitoring. As result of the analysis the recommendations of effective implementation of municipal housing control were provided.

Keywords: Municipal housing, municipal housing control, owner of premises, the effectiveness of control measures

Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» статьей 17.1 закрепил за органами местного самоуправления организацию и проведение муниципального контроля «за соблюдением требований, установленных муниципальными правовыми актами, принятыми по вопросам местного значения, а в случаях, если соответствующие виды контроля отнесены федеральными законами к полномочиям органов местного самоуправления, также муниципальный контроль за соблюдением требований, установленных федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации» [3].

Поскольку сфера жилищно-коммунального хозяйства жизненно важна для каждого из нас, в последнее время все большее значение придается организации муниципального жилищного контроля, право проведения которого предусмотрено Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [2].

Общеизвестно, что до 2012 года контрольные полномочия в жилищном секторе экономики принадлежали исключительно государственным органам власти субъектов Российской Федерации, осуществляющим государственный жилищный надзор.

Сегодня сформирована трехуровневая система жилищного контроля:

- государственный жилищный надзор;
- муниципальный жилищный контроль;
- общественный жилищный контроль.

Конечной целью этой системы является соблюдение требований законодательства в области жилищного хозяйства с целью создания благоприятных условий проживания населения в жилых помещениях.

Статья 20 Жилищного кодекса Российской Федерации гласит: «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» [1].

В настоящее время муниципальная доля не превышает 10 % в жилищном фонде. Имеются отдельные многоквартирные дома, где весь жилищный фонд находится в частной собственности. Исходя из формулировок ст. 20 Жилищного кодекса, в этих домах выполнение контрольных функций органами местного самоуправления неправомерно.

С другой стороны, статья 165 того же Кодекса п. 1.1 гласит, что органы местного самоуправления на основании обращения собственников помещений в многоквартирном доме, в пятидневный срок проводит внеплановую проверку деятельности управляющей организации [1].

Эти противоречия в законодательстве приводят к размытости толкования предмета муниципального жилищного контроля и предполагают дублирование функций государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля.

В целях единства подходов при реализации полномочий по муниципальному контролю важно, чтобы на уровне субъектов Российской Федерации осуществлялось правовое регулирование разработки нормативно-правовых актов для органов местного самоуправления. Так, например, наличие модельных административных регламентов позволило бы избежать целого ряда ошибок в деятельности местных администраций в осуществлении муниципального контроля, в том числе и жилищного.

Правовой основой для разработки муниципальных правовых актов, в соответствии с которыми проводится муниципальный контроль, является наличие данных норм в уставах муниципальных образований. К сожалению, не везде соответствующие изменения и дополнения были внесены своевременно, что поставило под удар правомочность создания муниципальных жилищных инспекций или наделение должностных лиц органов местного самоуправления соответствующими полномочиями.

Другой важной проблемой в реализации жилищного муниципального контроля стали вопросы обеспечения высококвалифицированными кадрами.

В условиях экономии бюджетных ресурсов и повышения эффективности расходов местных бюджетов немногие муниципальные образования, имеющие статус городских поселений, смогли позволить увеличение штатной численности и возложили исполнение функций инспекторов муниципального жилищного контроля на имеющихся сотрудников. Это, безусловно, сказалось на качестве проводимого жилищного контроля: в отдельных территориях имеет место формальный подход к исполнению данных функций.

Анализ качества проведения муниципального жилищного контроля позволил обобщить основные недостатки, выявленные в ходе прокурорского надзора за реализацией данных полномочий:

- отсутствие планов проведения проверок, согласованных с органами прокуратуры;
- отсутствие правовых оснований для проведения муниципального контроля;
- отсутствие квалификационных требований к должностным лицам, осуществляющим контрольные функции, планов переподготовки кадров;
- неуведомление проверяемого (например, нанимателя жилого помещения) о проведении проверки муниципальными инспекторами;
- технические ошибки в составлении актов о проведении муниципального жилищного контроля и подготовке предписаний об устранении выявленных нарушений;
- отсутствие мониторинга исполнения выданных предписаний;
- несвоевременное предоставление актов о проведении муниципального жилищного контроля в органы государственного жилищного надзора для возбуждения административного производства и др. [6]

Для обеспечения эффективности и результативности муниципального жилищного контроля необходимо:

- устранение этих и других недостатков;
- устранение противоречий в законодательстве, регулирующем муниципальный контроль;
- четкое разграничение функций между региональными и муниципальными жилищными инспекторами для исключения дублирования и повышения качества контрольных мероприятий;
- организация подготовки муниципальных жилищных инспекторов по единым стандартам;
- разработка единых квалификационных требований к должностным лицам, осуществляющим муниципальный жилищный контроль;
- осуществление методического руководства, при необходимости обучения, со стороны государственных жилищных инспекций;
- наделение муниципальных должностных лиц, осуществляющих контрольные функции в жилищной сфере, полномочиями по составлению протоколов об административном правонарушении.

Таким образом, муниципальный жилищный контроль может стать тем инструментом, который обеспечит эффективную защиту прав и законных интересов участников жилищных правоотношений, при условии четкой нормативно-правовой регламентации действий должностных лиц, на которые эти функции возложены.

Список литературы

1. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 05.04.2016) // Справочно-поисковая система «КонсультантПлюс».
2. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // Справочно-поисковая система «КонсультантПлюс».
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Справочно-поисковая система «КонсультантПлюс».
4. Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного и муниципального контроля» // Справочно-поисковая система «КонсультантПлюс».

5. 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» // Справочно-поисковая система «КонсультантПлюс».

6. Умрихин М. В. Государственный надзор и муниципальный контроль в сфере ЖКХ: прокурорско-надзорная практика // Государственная власть и местное самоуправление. - 2015. - № 8. - С. 43 - 47.