**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО  
от 21 января 2022 г. N 999-ОГ/16**

Отдел контроля за деятельностью органов государственного жилищного надзора Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел обращение, поступившее письмом Минэкономразвития России, и в рамках своей компетенции сообщает.

Согласно пункту 6 статьи [2 Жилищного кодекса Российской Федерации](https://rulaws.ru/Zhilischnyy-kodeks/Razdel-I/Glava-1/Statya-2/) (далее - [ЖК РФ](https://rulaws.ru/Zhilischnyy-kodeks/)) органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе обеспечивают контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда.

В силу пункта 9 части 1 статьи [14 ЖК РФ](https://rulaws.ru/Zhilischnyy-kodeks/Razdel-I/Glava-1/Statya-14/) к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений относятся осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Таким образом, функции по осуществлению контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда относятся к функциям органов местного самоуправления.

Муниципальный жилищный контроль является самостоятельным видом деятельности.

В соответствии с подпунктом 3 части 2 статьи [19 ЖК РФ](https://rulaws.ru/Zhilischnyy-kodeks/Razdel-I/Glava-2/Statya-19/) муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

Так, в соответствии с действующей редакцией части 4 статьи [20 ЖК РФ](https://rulaws.ru/Zhilischnyy-kodeks/Razdel-I/Glava-2/Statya-20/) предметом государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, указанных в пунктах 1 - 11 части 1 статьи [20 ЖК РФ](https://rulaws.ru/Zhilischnyy-kodeks/Razdel-I/Glava-2/Statya-20/).

Таким образом, указанные положения устанавливают самостоятельное право проведения проверок органами государственного жилищного надзора в отношении жилищного фонда, и муниципального жилищного контроля, осуществляемого в отношении муниципального жилищного фонда.

На основании вышеизложенного, в случае если в многоквартирном доме все жилые помещения относятся к муниципальному жилищному фонду, то органы местного самоуправления вправе проводить проверку как этих помещений, так и общего имущества в таком доме, согласно части 1.1 статьи [20 ЖК РФ](https://rulaws.ru/Zhilischnyy-kodeks/Razdel-I/Glava-2/Statya-20/). В том случае, если в многоквартирном доме одно или несколько (но не все) жилых помещений относятся к муниципальному жилищному фонду, то органы местного самоуправления вправе проводить проверку только этих жилых помещений. При этом проверку общего имущества в таком доме, согласно части 1.1 статьи [20 ЖК РФ](https://rulaws.ru/Zhilischnyy-kodeks/Razdel-I/Glava-2/Statya-20/), проводят органы государственного жилищного надзора.

Положения статьи [20 ЖК РФ](https://rulaws.ru/Zhilischnyy-kodeks/Razdel-I/Glava-2/Statya-20/) не устанавливают запрет на такой контроль в отношении управляющих организаций, управляющих многоквартирными домами по лицензии.

С 1 июля 2021 г. внеплановые проверки статьей  [20 ЖК РФ](https://rulaws.ru/Zhilischnyy-kodeks/Razdel-I/Glava-2/Statya-20/) не предусмотрены.

В соответствии с частью 13 статьи [20 ЖК РФ](https://rulaws.ru/Zhilischnyy-kodeks/Razdel-I/Glava-2/Statya-20/), начиная с 1 июля 2021 г. для проведения контрольных (надзорных) мероприятий при поступлении обращений (заявлений) граждан и организаций, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации, информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", государственных информационных систем о возможных нарушениях обязательных требований, указанных в части 1 настоящей статьи, органы государственного жилищного надзора, органы муниципального контроля разрабатывают и утверждают индикаторы риска нарушения обязательных требований. Типовые индикаторы риска нарушения обязательных требований устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Обращаем внимание, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных [постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. N 1009](https://rulaws.ru/goverment/Postanovlenie-Pravitelstva-RF-ot-13.08.1997-N-1009/), письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Таким образом, письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются позицией Минстроя России, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Начальник отдела  
контроля за деятельностью органов  
государственного жилищного надзора  
О.А.НОВИКОВ