

Курманбаев Мелис Мажитович

старший преподаватель

ФГБОУ ВО «Уральский государственный

экономический университет»

г. Екатеринбург, Свердловская область

DOI 10.31483/r-168888

РЕФОРМА СИСТЕМЫ ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА И КОНТРОЛЯ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ

***Аннотация:** в статье анализируются проблемы правового регулирования и организации надзорно-контрольной деятельности в жилищной сфере РФ. На основе анализа законодательства, судебной практики и статистических данных исследуется дуализм государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, выявляются причины низкой эффективности последнего. Особое внимание уделено упразднению с 1 сентября 2026 года муниципального жилищного контроля. Рассматриваются проблемы правоприменения в жилищной сфере: доступ в жилые помещения для проверок и контроль информационного взаимодействия управляющих организаций с собственниками. Формулируются предложения по повышению эффективности надзорной деятельности в условиях реформы.*

***Ключевые слова:** государственный жилищный надзор, муниципальный жилищный контроль, реформа контроля, жилищное законодательство, судебная практика, управляющие организации.*

Система надзора и контроля за соблюдением жилищного законодательства в последние годы претерпевает последовательные изменения, однако вопрос об эффективности контрольно-надзорной функции в сфере ЖКХ по-прежнему остается дискуссионным. Актуальность этой проблемы обусловлена не только тем, что жилищная сфера напрямую затрагивает права граждан, но и происходящими изменениями в самой организации публичного контроля.

Цель статьи – выявить проблемы правового регулирования и организации надзорно-контрольной деятельности в сфере ЖКХ и оценить последствия реформы 2026 года.

На протяжении длительного времени в жилищной сфере параллельно существовали две системы контроля – государственный жилищный надзор, осуществляемый уполномоченными органами субъектов РФ, и муниципальный жилищный контроль.

С.В. Блинцов справедливо указывает, что различие между контролем и надзором в жилищной сфере определяется прежде всего тем, какой субъект публичной власти осуществляет соответствующую деятельность. При надлежащей организации процедур контроль за муниципальным жилищным фондом вполне может быть передан государственным надзорным органам – именно это и происходит сейчас на уровне законодателя [11].

У сосуществования двух систем были свои плюсы и минусы. Муниципальный уровень давал возможность вести контроль непосредственно на территории конкретного муниципального образования, однако полномочия государственных и муниципальных органов нередко пересекались. В результате управляющие организации сталкивались с проверками разных органов по сходным основаниям – это увеличивало административную нагрузку и порождало споры о разграничении компетенции.

Отдельная проблема заключалась в ограниченности ресурсов муниципального контроля – особенно остро она проявлялась в небольших муниципальных образованиях, где не хватало ни кадров, ни финансовых возможностей для полноценной контрольной работы.

Показательна статистика результативности проверок: доля выявленных нарушений при муниципальном контроле составляла лишь 18,1%, тогда как органы государственного жилищного надзора фиксировали нарушения в 45,1% случаев. Учитывая значительный объем муниципальных проверок, такой разрыв прямо указывал на проблемы эффективности сложившейся модели [6].

Именно эти обстоятельства во многом предопределили реформу. Федеральный закон от 20 февраля 2026 г. №23-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившим силу подпункта «д» пункта 29 части 2 статьи 32 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти» [2] (далее – Закон №23-ФЗ) с 1 сентября 2026 года упраздняет муниципальный жилищный контроль, передавая соответствующие полномочия на региональный уровень.

Представляется, что сама по себе такая передача не гарантирует роста эффективности надзора. После упразднения муниципального контроля на первый план выходит другой вопрос: способен ли региональный надзорный орган обеспечить фактическую доступность контроля на всей территории субъекта РФ. Поэтому оценивать пользу от устранения дублирования функций нужно не по факту его устранения, а по тому, насколько новая система обеспечивает регулярное и оперативное реагирование на нарушения.

В этой связи особую значимость приобретает проблема доступа в жилые помещения для проведения проверок – здесь сталкиваются две в равной степени значимые публичные задачи: обеспечение эффективного государственного контроля и защита неприкосновенности жилища.

И.Д. Колмакова и А.Л. Лобода, анализируя развитие контрольно-надзорной деятельности, отмечают, что роль государства в контроле за соблюдением жилищного законодательства и качеством коммунальных услуг заметно меняется. Рост требований к качеству управления жилищным фондом повышает значение государственных жилищных инспекций [12].

Однако расширение контрольных функций, по нашему мнению, требует четкого определения пределов вмешательства надзорных органов, чтобы избежать произвола и нарушения прав подконтрольных субъектов.

Судебная практика по вопросам доступа в жилые помещения неоднородна. В одних случаях суды встают на сторону надзорных органов, если установлено, что предполагаемое нарушение способно затронуть права и законные интересы

третьих лиц. Так, по делу №33–993/2024 Белгородский областной суд обязал собственника предоставить доступ для проверки перепланировки, установив угрозу для соседних помещений [7].

Встречается и обратная позиция: Кировский районный суд г. Уфы отказал надзорному органу в удовлетворении требования об обеспечении доступа, поскольку не были представлены доказательства того, что возможное нарушение затрагивает права иных лиц [10]. Такие расхождения обнажают реальную проблему – без осмотра помещения зачастую невозможно установить его фактическое состояние, но само требование о доступе всё равно должно иметь достаточное правовое обоснование.

Получается своего рода замкнутый круг: чтобы подтвердить нарушение, нужен осмотр помещения, а чтобы получить доступ к осмотру, надзорному органу в ряде случаев приходится заранее доказывать наличие этого самого нарушения. Пока данный вопрос не получит единообразного решения в судебной практике, эффективность государственного жилищного надзора будет зависеть от позиции конкретного суда.

Похожая ситуация сложилась и в деле №2–7680/2018, рассмотренном Ленинским районным судом г. Екатеринбурга по иску Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области к собственнику жилого помещения [9]: надзорный орган столкнулся с противодействием собственника, и обоснование самого требования о доступе превратилось в отдельный предмет судебного спора.

Дополнительные сложности создает необходимость согласования проверок с органами прокуратуры: соответствующие процедурные требования установлены Федеральным законом «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» от 31 июля 2020 г. №248-ФЗ [3] и напрямую влияют на сроки и порядок проведения контрольных мероприятий. Формированию единых подходов не способствует и неоднородность судебной практики по подобным спорам.

Реформа затрагивает и другое направление – контроль за информационным взаимодействием участников жилищных отношений. Постановление Правительства РФ от 10 мая 2026 года №535, которое вступает в силу с 1 сентября 2026 года [4], расширяет предмет государственного жилищного надзора за счет требований к размещению информации в государственной информационной системе ЖКХ.

Закон №23-ФЗ распространяет контроль и на соблюдение требований к размещению информации в ГИС ЖКХ ресурсоснабжающими организациями, лицами, управляющими МКД, региональными операторами и застройщиками, а также на требования к их информационному взаимодействию с собственниками и пользователями помещений.

Информационная открытость постепенно перестает быть просто обязанностью участников жилищных отношений и становится самостоятельным объектом государственного контроля. Тем самым традиционное содержание жилищного надзора расширяется: предметом проверки становится уже не только состояние жилищного фонда и соблюдение обязательных требований при его эксплуатации, но и выполнение правил информационного взаимодействия.

Одновременно этот процесс несет риск дальнейшего усложнения контрольной системы: если требования к информационному взаимодействию будут проверять сразу несколько органов без четкого разграничения компетенции, цифровизация обернется не снижением, а ростом административной нагрузки на управляющие организации.

А.Р. Шарипова указывает, что дублирование функций различных контрольных органов остается одной из главных проблем контроля за деятельностью управляющих организаций: отсутствие четкого разграничения компетенции между органами государственного жилищного надзора, органами местного самоуправления и прокуратурой снижает согласованность контрольной деятельности и подталкивает ее к формализации [13].

Практическое значение этого направления уже подтверждается судебной практикой: по делу №А60–70538/2025 Арбитражный суд Свердловской области

обязал ТСЖ «ТСЖ – Д. №16» разместить в ГИС ЖКХ сведения о состоянии расчетов по лицевым счетам [8]. Данный спор показывает, что соблюдение требований к информационной открытости само по себе становится предметом судебной защиты и публичного контроля.

Дальнейшее совершенствование государственного жилищного надзора, на наш взгляд, должно идти не столько по пути расширения перечня контролируемых требований, сколько по пути повышения определенности и результативности уже существующих механизмов.

Прежде всего требует урегулирования порядок доступа в жилые помещения. В Жилищном кодексе РФ [1] стоило бы четче определить основания, по которым государственный жилищный надзор вправе требовать доступа в помещение, – в том числе при наличии обоснованных данных о нарушении, создающем угрозу жизни или здоровью граждан. При этом собственнику необходимы процессуальные гарантии, исключающие произвольное вмешательство в неприкосновенность жилища; одним из решений мог бы стать специальный сокращенный порядок получения судебного решения о доступе.

Расширение предмета надзора за счет информационного взаимодействия требует и четких критериев оценки деятельности управляющих организаций. Здесь пригодится опыт Свердловской области: постановлением Правительства Свердловской области от 24 декабря 2021 года №946-ПП утвержден перечень индикаторов риска [5], согласно которому отсутствие 90% платежных документов в ГИС ЖКХ рассматривается как показатель, позволяющий выявлять возможные нарушения на ранней стадии. Стоит оценить, насколько подобные индикаторы применимы при формировании федеральных подходов к риск-ориентированному жилищному надзору.

Реформа жилищного надзора, построенная на упразднении муниципального контроля и передаче соответствующих полномочий региональным органам, меняет сложившуюся систему публичного контроля – и ее значение нельзя сводить лишь к перераспределению компетенции между уровнями публичной вла-

сти. Не менее важен вопрос о том, насколько качественно эти новые полномочия будут реализованы на практике.

Список литературы

1. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон №188-ФЗ от 29.12.2004 (ред. от 20.02.2026) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – №1 (ч. 1). – Ст. 14.

2. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившим силу подпункта «д» пункта 29 части 2 статьи 32 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти»: Федеральный закон №23-ФЗ от 20.02.2026 // Парламентская газета. – 2026.

3. О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации: Федеральный закон №248-ФЗ от 31.07.2020 // Собрание законодательства РФ. – 2020. – №31 (ч. I). – Ст. 5007.

4. О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 сентября 2021 г. №1670: Постановление Правительства РФ №535 от 10.05.2026 // Собрание законодательства РФ. – 2026. – №19. – Ст. 3124.

5. Об утверждении перечня индикаторов риска нарушения обязательных требований, используемых при осуществлении регионального государственного жилищного надзора на территории Свердловской области: Постановление Правительства Свердловской области №946-ПП от 24.12.2021 // Официальный интернет-портал правовой информации Свердловской области. – URL: <http://www.pravo.gov66.ru> (дата обращения: 30.07.2026).

6. Проект федерального закона №958050–8 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации...» // Система обеспечения законодательной деятельности (СОЗД). – URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/958050-8> (дата обращения: 06.08.2026).

7. Апелляционное определение Белгородского областного суда от 12 марта 2024 г. по делу №33–993/2024 // Архив Белгородского областного суда. – Белгород, 2024.

8. Решение Арбитражного суда Свердловской области от 25 декабря 2025 г. по делу №А60–70538/2025 // Архив Арбитражного суда Свердловской области. – Екатеринбург, 2025.

9. Решение Ленинского районного суда г. Екатеринбурга от 15 октября 2018 г. по делу №2–7680/2018 // Архив Ленинского районного суда г. Екатеринбурга. – Екатеринбург, 2018.

10. Решение Кировского районного суда г. Уфы от 20 мая 2023 г. по делу №2–1456/2023 // Архив Кировского районного суда г. Уфы. – Уфа, 2023.

11. Блинцов С.В. Органы публичной власти как субъекты правоотношений в жилищно-коммунальной сфере / С.В. Блинцов // Молодой ученый. – 2025. – №47(598). – С. 159–162. – URL: <https://moluch.ru/archive/598/130304> (дата обращения: 10.08.2026). EDN JOSQSF

12. Колмакова И.Д. Эволюционные аспекты контрольно-надзорной деятельности на примере государственной жилищной инспекции / И.Д. Колмакова, А.Л. Лобода // Общество, экономика, управление. – 2025. – Т. 10. №4. – С. 11–17. DOI 10.47475/2618-9852-2025-10-4-11-17. EDN IIVCFR

13. Шарипова А.Р. Проблемы реализации государственного контроля за деятельностью управляющих компаний и пути их правового решения / А.Р. Шарипова // Молодой ученый. – 2025. – №51(602). – С. 672–674. EDN MHAUWYJ