



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

**(МИНСТРОЙ РОССИИ)**

Большая Пироговская ул., д. 23,  
Москва, 119435  
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40  
www.minstroyrf.gov.ru

22.10.2024 № 27526-ОГ/04

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Сметанину А.Л.

.....@mail.ru

Уважаемый Александр Леонидович!

Отдел контроля за деятельностью органов государственного жилищного надзора Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, рассмотрев Ваше обращение от 03.10.2024 № 302263 (вх. Минстроя России от 03.10.2024 № 31896-ОГ), в пределах компетенции сообщает следующее.

В соответствии со статьей 3 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) жилище не прикосновенно, никто не вправе проникать в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в предусмотренных ЖК РФ целях и в предусмотренных другим федеральным законом случаях и в порядке или на основании судебного решения.

Таким образом, должностные лица органов государственного жилищного надзора имеют право с согласия собственников помещений в многоквартирном доме посещать жилые помещения и проводить их обследования.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 20 ЖК РФ под государственным жилищным надзором понимаются деятельность уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, в том числе требований к порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме.

Общие требования к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора), утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2021 № 1670 (далее – Требования).

В соответствии с подпунктом «а» пункта 7 Требований, предметом государственного жилищного надзора является соблюдение контролируруемыми лицами обязательных требований 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.

На основании пункта 1 части 2 статьи 31 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ) граждане, не осуществляющие предпринимательской деятельности, признаются контролируемыми лицами в случае владения и (или) пользования производственными объектами, являющимися объектами контроля, за исключением жилых помещений, если иное регулирование в отношении жилых помещений не предусмотрено федеральным законом о виде контроля.

При этом в соответствии с частью 4 статьи 76 и частью 4 статьи 77 Федерального закона № 248-ФЗ осмотр и досмотр не могут проводиться в отношении жилого помещения, если такая возможность не установлена федеральным законом о виде контроля.

Обращаем внимание, что положения ЖК РФ не содержат прямого указания на возможность проведения осмотра и досмотра жилого помещения в рамках осуществления регионального государственного жилищного надзора.

Вместе с тем отмечаем, что в целях оценки соблюдения требований жилищного законодательства могут осуществляться иные контрольные (надзорные) мероприятия и контрольные (надзорные) действия, предусмотренные положением о виде контроля.

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 90 Федерального закона № 248-ФЗ, а также части 12 статьи 20 ЖК РФ органом государственного жилищного надзора по результатам проведения контрольных (надзорных) мероприятий могут быть приняты меры по недопущению причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям или прекращению его причинения, в том числе контрольный (надзорный) орган вправе обратиться в суд в защиту прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей и других пользователей жилых помещений по их обращению или в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц в случае выявления нарушений обязательных требований.

Обращаем Ваше внимание, что согласно пункту 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 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



Е.А. Рожкова