Обобщение и анализ

правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности государственной жилищной инспекции Брянской области за 2024 год

1. Общие положения

Доклад по результатам обобщения правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора) (далее – жилищный надзор) в Брянской области за 2024 год подготовлен государственной жилищной инспекцией Брянской области (далее - инспекция) на основании статьи 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее — Федеральный закон № 248), постановления Правительства Российской Федерации от 30.09.2021 № 1670 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора)», постановления Правительства Брянской области от 20.09.2021 №386-п «Об утверждении положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре)», постановления Правительства Брянской области от 21.02.2022 №58-п «Об утверждении Положения о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в Брянской области».

Целями проведения обобщения и анализа правоприменительной практики инспекции при осуществлении жилищного надзора является:

1) обеспечение единообразных подходов к применению контрольным (надзорным) органом и его должностными лицами обязательных требований, законодательства Российской Федерации о государственном контроле (надзоре);

2) выявление типичных нарушений обязательных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению указанных нарушений;

3) анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба);

4) подготовка предложений об актуализации обязательных требований;

5) подготовка предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре).

Инспекция является органом исполнительной власти Брянской области,

уполномоченным осуществлять надзор рамках полномочий, определенных Положением о государственной жилищной инспекции Брянской области, утвержденным указом Губернатора Брянской области от 29 января 2013г. №83 «Об утверждении Положения *о* государственнойжилищнойинспекцииБрянскойобласти».

Настоящим документом проанализирована и обобщена деятельность Инспекции в рассматриваемой сфере, исходя из задач, установленных жилищным законодательством, законодательством об административных правонарушениях, об организации контроля и защиты прав юридических лиц, которые включают в себя:

предупреждение, выявление, пресечение нарушений требований законодательства;

предотвращение ущерба правам и законным интересам, жизни или здоровью граждан, возможность нанесения которого связана с осуществлением управления многоквартирными домами.

Надзор за соблюдением обязательных требований осуществляется в ходе контрольных (надзорных) мероприятий, проводимых в пределах полномочий, установленных статьей 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, в порядке и по основаниям, установленным Федеральным законом № 248.

Основными задачами государственного жилищного надзора и лицензионного контроля являются предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных и лицензионных требований, установленных ЖК РФ, [статьей 8](https://login.consultant.ru/link/?rnd=2C6C52573467606DF3EA27BF0384662E&req=doc&base=LAW&n=310122&dst=100076&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100017&REFDOC=261048&REFBASE=MOB&stat=refcode%3D16876%3Bdstident%3D100076%3Bindex%3D40&date=17.06.2019) Федерального закона от 04.05.2011г. «О лицензировании отдельных видов деятельности» и [Положением](https://login.consultant.ru/link/?rnd=2C6C52573467606DF3EA27BF0384662E&req=doc&base=LAW&n=306859&dst=100021&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100017&REFDOC=261048&REFBASE=MOB&stat=refcode%3D16876%3Bdstident%3D100021%3Bindex%3D40&date=17.06.2019) о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 г. № 1110.

Государственный жилищный надзор и лицензионный контроль осуществляются посредством организации и проведения проверок, мероприятий по профилактике нарушений обязательных и лицензионных требований, мероприятий по контролю, осуществляемых без взаимодействия с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений, систематического наблюдения за исполнением обязательных и лицензионных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных и лицензионных требований при осуществлении деятельности юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями.

В своей деятельности Инспекция руководствуется следующими нормативными правовыми актами:

Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ);

Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ);

Федеральным законом № 248;

Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийные и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» другими нормативными правовыми актами.

2. Результаты контрольных (надзорных) мероприятий

Деятельность по управлению МКД осуществляют 210 управляющих организаций и 225 товариществ собственников недвижимости, товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов, жилищно-строительных кооперативов.

Всего на территории Брянской области под управлением управляющих организаций находится - 5396 многоквартирных дома; под управлением ТСЖ, ЖСК, TCH – 223 многоквартирных дома; непосредственный способ управления – 1128 многоквартирных дома; не выбран способ управления - 54 многоквартирных дома.

Общий документооборот за 2024 год составил 17060 документов, в том числе 7260 обращений граждан и 9800 входящих документов от организаций (за аналогичный период 2023 года общий документооборот составил 16648 документов, из них обращений граждан – 5691).

Основная тематика обращений граждан:

-2849 о нарушении прав граждан при оказании услуг по ремонту и содержанию жилищного фонда;

-885 о нарушении прав граждан при расчёте платы за жилищно-коммунальные услуги;

-1099 о некачественном предоставлении или не предоставлении жилищно-коммунальных услуг;

-2214 о нарушении требований жилищного законодательства в части управления многоквартирным домом и лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами;

-213 о других нарушениях.

В инспекции организована работа горячей линии по вопросам предоставления жилищно-коммунальных услуг. На горячую линию инспекции за отчетный период обратились 3015 человек; в программу «Инцидент – менеджмент» поступило 2940 сообщений.

В целях рассмотрения поступивших сведений должностными лицами Инспекции в 2024 году с учетом действующего ограничения на проведение контрольно-надзорных мероприятий (Постановление Правительства РФ от 10.03.2022г. №336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля») проведена 41 проверка: 13 документарных и 28 выездных.

По результатам проведенных контрольно-надзорных мероприятий инспекцией выдано 992 исполнительных документа по нарушениям в жилищной сфере:

- 97 протоколов об административных правонарушениях,

- 188 постановлений по делам об административных правонарушениях,

- 21 предписание,

- 686 предостережений.

В результате за указанный период наложены административные штрафы на граждан, должностных и юридических лиц на общую сумму 4573,0 тыс. рублей. В бюджет Брянской области поступило 1639,25 тыс. рублей.

В связи с нарушениями жилищного законодательства при начислении оплаты за жилищно-коммунальные услуги управляющими компаниями и ресурсоснабжающими организациями гражданам был произведен перерасчет на общую сумму 340 560,54руб.

Должностными лицами инспекции в адрес граждан, не осуществивших допуск сотрудникам специализированной организации для проведения работ по техническому обслуживанию внутриквартирного газового оборудования (далее - ТО ВКГО) объявлено 27 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований. Вынесено 74 определения о возбуждении дела об административном правонарушении и проведении административного расследования из них:

- 39 административных расследований завершились привлечением граждан к административной ответственности, предусмотренной
ч.3 ст. 9.23 КоАП РФ;

- 35 административных расследований завершились постановлениями о прекращении дела об административном правонарушении в связи с заключением договора ТО ВДГО одним из долевых собственников или уведомление лица, не являющегося собственником помещения.

С 01.01.2024г. по 31.12.2024г. в инспекцию обратились 64 претендента на сдачу квалификационного экзамена, успешно его сдали 40 человек.

Также в 2024 году продлению срока действия подлежали лицензии 5 управляющих организаций. По итогам инспекцией продлены сроки действия лицензии 2 управляющим компаниям, 3 организации не обратились в инспекцию с заявлениями о продлении срока действия лицензий, в связи с чем инспекцией приняты решения о прекращении действий таких лицензий.

В 2024 году Арбитражным судом Брянской области удовлетворено исковое заявление инспекции об аннулировании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами ООО «Тепломакс32» за грубые нарушения лицензионных требований, выразившиеся в наличии в наличии задолженности перед ресурсоснабжающими организациями, за которое руководитель управляющей организации неоднократно в течение года был привлечен к административной ответственности.

Также Арбитражным судом Брянской области удовлетворено исковое заявление об аннулировании лицензии ООО «Марис» в связи с невыполнением ООО «Марис» предписания инспекции об устранении лицензионных требований, установленных п. 2, 3 ч. 1 ст. 193 ЖК РФ (отсутствие квалификационного аттестата у руководителя ООО «Марис» и непогашенная судимость за преступление средней тяжести).

В связи с аннулированием лицензий вышеуказанных организаций Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на основании заявлений инспекции внесло запись в реестр дисквалифицированных лиц управляющих организациях сведения о дисквалификации руководителей ООО «Марис» и ООО «Тепломакс32» сроком на 3 года.

1. Типичные нарушения

В результате проведенного анализа нарушений обязательных требований, выявленных в рамках осуществления жилищного надзора, установлены следующие типичные нарушения, допускаемые подконтрольными субъектами:

1) управляющими организациями, ТСЖ, ЖК допускаются следующие нарушения:

- по размещению информации в ГИС ЖКХ, а именно отсутствует информация, предусмотренная Разделом 10 Состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в ГИС ЖКХ, утвержденных совместным приказом Минкомсвязи России, Минстроя России от 29.02.2016 №74/114/пр, что является нарушением требований, установленных ч. 3 ст. 8 Федерального закона от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (Глава XI Приказа Минстроя России от 7 февраля 2024 г. № 79/пр «Об установлении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»), ч. 10.1 ст. 161 ЖК РФ;

- порядка и сроков передачи технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования, что является нарушением требований ч. 10 ст. 162 ЖК РФ, п. 19, 22 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416;

- по ведению реестра членов ТСЖ и ежегодного в течение первого квартала текущего года направления копии этого реестра в Инспекцию, что является нарушением ч. 9 ст. 138 ЖК РФ;

- по ведению реестра собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлению по заявлению собственника в целях проведения общего собрания, что является нарушением ч. 3.1. ст. 45 ЖК РФ;

- по изменению размера платы за содержание жилого помещения, что является нарушением ст. 156 ЖК РФ

2) ТСЖ, юридическими лицами, выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, допускается:

- ненадлежащее состояние входов в здание, несвоевременная уборка мест общего пользования, что является нарушением требований пунктов 2.6.2, 3.2.7, 4.8.14, 4.8.10, 4.8.1 Правил № 170, подпунктов «а, б, г» пункта 10, подпункт «з» пункта 11 Правил № 491, пунктов 8, 9, 23 Минимального перечня;

- ненадлежащее состояние подвалов, что является нарушением требований пунктов 2.6.2, 4.1.3, 4.1.15 Правил № 170, подпунктов «а, б, г» пункта 10, подпункт «з» пункта 11 Правил № 491, пункта 2 Минимального перечня;

- ненадлежащее состояние крыш, что является нарушением требований пунктов 2.6.2, 3.6.14, 4.6.1.1 Правил № 170, пункта 7 Минимального перечня;

3) ресурсоснабжающими организациями допускаются нарушения: бесперебойной поставки коммунальной услуги холодного водоснабжения, что является нарушением требований пункта 1 Приложения № 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 (далее - Правила № 354);

- отсутствие своевременного снижения платы в связи с предоставлением коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, что является нарушением требований пунктов 98 - 101 Правил № 354;

- при выявлении расхождений между показаниями проверяемого индивидуального прибора учета и объемом коммунального ресурса, который был использован при расчете размера платы за коммунальную услугу выполняется одномоментный перерасчет (снижение платы), с отнесением ранее оплаченных потребителем объемов коммунальной услуги на общедомовые нужды в текущем расчетном периоде (на содержание общего имущества), что является нарушением требований пункта 61 Правил № 354.

4) гражданами допускаются нарушения:

- самовольная перепланировка переустройство помещений в многоквартирном доме, что является нарушением статьи 26 ЖК РФ;

- уклонение от заключения договора на ТО ВКГО/ТО ВДГО с газораспределительной организацией п.16, п.17, пп«д» п.42 постановления Правительства РФ от 14 мая 2013г. №410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» (далее-Правила пользования газом)

- непредставление доступа сотрудникам специализированной газораспределительной организации в жилое помещение для проведения работ по ТО ВКГО пп «г» п.42 Правил пользования газом

- самовольная замена газового оборудования без привлечения специализированной организации, пп «б»,«е» п.42 Правил пользования газом.

1. Предложения об актуализации обязательных требований и необходимости внесения изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре)

Предложения по итогам организации и осуществления видов контроля:

1. Информацию о проведении мероприятиях, связанных с осуществлением такого контроля (надзора) (решения о проведении контрольного (надзорного) мероприятия (далее - КНМ), действия, осуществляемые в рамках КНМ, информация о результатах КНМ и т. д) необходимо размещать в двух различных государственных информационных системах - государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее — ГИС ЖКХ) и федеральной государственной информационной системе «Единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий (далее — ФГИС ЕРКНМ).

Информация о КНМ, размещаемая в указанных системах, является дублирующей.

Для решения указанной проблемы необходимо исключить размещение информации о КНМ в системе ГИС ЖКХ.

1. В связи с тем, что на деятельность по управлению многоквартирными домами распространяется действие Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», в действующее законодательство целесообразно внести предложение, согласно которому обращения граждан и юридических лиц по вопросам управления многоквартирными домами подлежат рассмотрению, в случае если заявитель уже обращался за защитой (восстановлением) своих нарушенных прав к организации, осуществляющей управление этим многоквартирным домом и такое обращение не было рассмотрено, либо заявитель не согласен с результатами его рассмотрения.
2. В связи с осуществлением органами местного самоуправления согласования работ по перепланировке и переустройству (муниципальная услуга) полагаем необходимым внести изменения в ст. 20 ЖК РФ и ст.23.55 КоАП РФ о наделении органов местного самоуправления функцией осуществления жилищного надзора за нарушением правил пользования жилыми помещениями, самовольного переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме физическими и юридическими лицами и принятии мер реагирования к виновным лицам.
3. Пункты 4 и 7 части 1 статьи 20 ЖК РФ дублируют друг друга, в связи с чем предлагаем пункт 7 части 1 статьи 20 ЖК РФ признать утратившим силу.
4. В связи с наличием «ленивых ТСЖ», а также невозможностью внесения необходимой информации ТСЖ или УК в ГИС ЖКХ после заключения договора управления (между ТСЖ и УК) полагаем необходимым исключить пп. «1» ч.1 ст. 137 ЖК РФ, изложить в иной редакции ч.2.2. ст.137 ЖК РФ.