



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**П Р И К А З**

«28» февраля 2024 г.

№ 16

г. Брянск

Об утверждении доклада, содержащего  
результаты обобщения правоприменительной  
практики государственной жилищной инспекции  
Брянской области за 2023 год

В соответствии со статьёй 47 Федерального закона от 31 июля 2020 года N 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», пунктом 3.6 раздела 3 постановления Правительства Брянской области от 20 сентября 2021 года N 386-п «Об утверждении Положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре)» и пунктом 3.6 раздела 3 постановления Правительства Брянской области от 21 февраля 2022 года N 58-п «Об утверждении Положения о региональном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»:

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемый доклад по результатам обобщения и анализа правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности государственной жилищной инспекции Брянской области за 2023 год (далее - доклад).
2. Специалисту по информационным ресурсам отдела контроля фонда капитального ремонта, финансовой деятельности, кадровой и информационно-аналитической работы инспекции Сенченкову Р.С. разместить доклад на официальном сайте государственной жилищной инспекции Брянской области в сети Интернет.
3. Контроль исполнения приказа возложить на начальника отдела контроля фонда капитального ремонта, финансовой деятельности, кадровой и информационно-аналитической работы инспекции Дамирчиеву Л.Ф.
4. Настоящий приказ вступает в силу с даты регистрации.

Начальник инспекции

А.В. Агафонов

Доклад  
по результатам обобщения и анализа  
правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности  
государственной жилищной инспекции Брянской области за 2023 год

Настоящий доклад подготовлен в рамках проведения публичных мероприятий с подконтрольными субъектами за 2023 год и в соответствии с Программой профилактики нарушений обязательных и лицензионных требований, и рисков причинения вреда охраняемых законом ценностям государственной жилищной инспекции Брянской области в сфере регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, расположенными на территории Брянской области.

Государственная жилищная инспекция Брянской области осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и в рамках полномочий, определенных Положением о государственной жилищной инспекции Брянской области, утвержденным указом Губернатора Брянской области от 29 января 2013 г. № 83 «Об утверждении Положения о государственной жилищной инспекции Брянской области».

Государственная жилищная инспекция Брянской области (далее – инспекция) в соответствии с Положением о государственной жилищной инспекции Брянской области осуществляет:

региональный государственный жилищный надзор на территории Брянской области (далее – государственный жилищный надзор);

лицензионный контроль предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Брянской области (далее – лицензионный контроль);

лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

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 Федерального закона от 04.05.2011г. «О лицензировании отдельных видов деятельности» и Положением 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 соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» в Единый реестр проверок своевременно вносится информация о внеплановых проверках юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, об их результатах и о принятых мерах по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений.

По состоянию на 31 декабря 2023 года на территории Брянской области располагается 7077 многоквартирных домов (далее - МКД), общая площадь которых составляет 38600,00 тыс.м<sup>2</sup>. Деятельность по управлению МКД осуществляют 208 управляющих организаций и 237 товариществ собственников недвижимости, товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов, жилищно-строительных кооперативов.

Общее количество обращений граждан, поступивших за 2023 год – 5691, в том числе о нарушении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда – 3201. Все обращения отработаны в установленный законом срок, в адрес заявителей даны ответы.

Основная тематика обращений граждан:

- 1956 о нарушении прав граждан при оказании услуг по ремонту и содержанию жилищного фонда;
- 988 о нарушении прав граждан при взимании платы за предоставленные коммунальные услуги;
- 1245 о некачественном предоставлении или не предоставлении жилищно-коммунальных услуг;
- 1110 о нарушении требований жилищного законодательства в части управления многоквартирным домом;
- 392 о других нарушениях.

Также инспекцией проводится ежедневная работа по рассмотрению информационных сообщений в системе «Инцидент-Менеджмент» и на портале Государственных услуг Российской Федерации (Платформа обратной связи). Всего за 2023 год отработано 1432 сообщения в системе «Инцидент-Менеджмент» и 324 сообщения с Платформы обратной связи Государственных услуг Российской Федерации.

В 2023 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») инспекцией проведена 61 проверка: 36 документарных и 25 выездных.

По результатам проведенных контрольно-надзорных мероприятий инспекцией выдано 858 исполнительных документов по нарушениям в жилищной сфере:

- 38 протоколов об административных правонарушениях,
- 101 постановление по делам об административных правонарушениях,
- 26 предписаний,
- 693 предостережения по вопросам содержания общего имущества многоквартирных домов.

По выявленным нарушениям за указанный период наложены административные штрафы на граждан, должностных и юридических лиц на общую сумму 1283,0 тыс. рублей. В бюджет Брянской области поступило 658,1 тыс. рублей, остальная сумма поступит по завершению обжалования административного штрафа нарушителем в судебной инстанции.

Юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, осуществляющими управление многоквартирными домами, по итогам рассмотрения инспекцией обращений граждан были выполнены следующие работы:

- замена и ремонт кровельного покрытия в 496 домах;
- ремонт фасадов, цоколей, отмостки зданий в 108 домах;
- ремонт лифтового оборудования в 47 домах;
- ремонт балконов – в 59 домах;
- ремонт подъездов – в 182 домах;
- очистка, ремонт системы канализации, водоотведения в 196 домах;
- уборка подъездов, подвалов, чердаков в 243 домах;
- уборка территории общего пользования в 180 домах;
- восстановлено отопление надлежащего качества в 438 домах;
- восстановлено холодное водоснабжение надлежащего качества в 230 домах;
- восстановлено горячее водоснабжение надлежащего качества в 192 домах;
- восстановлено освещение в 59 домах.

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 211411,67 руб.

В 2023 году проведено 16 заседаний лицензионной комиссии, по итогам работы комиссией выдано 23 лицензии.

Также в 2023 году продлению срока действия подлежали лицензии 171 управляющей организации. По итогам инспекцией продлены сроки действия лицензии 138 управляющим компаниям, 33 отказано в продлении срока действия лицензии по причине наличия задолженности перед ресурсоснабжающими организациями и не размещения информации в ГИС ЖКХ.

В 2023 году, в связи с наличием грубого нарушения лицензионных требований, выразившемся в наличии задолженности перед ресурсоснабжающими организациями, за которое руководитель управляющей организации неоднократно в течение года был привлечен к административной ответственности, в отношении управляющей организации ООО «Тепломакс» инспекцией подано исковое заявление в Арбитражный суд Брянской области



об аннулировании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. В настоящее время приказ инспекции об исключении многоквартирных домов из реестра лицензии ООО «Тепломакс32» признан действительным, вступившим в законную силу решением суда. Также инспекцией в Арбитражный суд Брянской области направлено 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 инспекцию обратилось 59 претендентов на сдачу квалификационного экзамена. По результатам экзаменов получили аттестаты 51 человек, не сдали экзамен 8 человек.

Специалисты инспекции приняли участие в 349-и судебных заседаниях, в производстве судов всех инстанций находятся 54 материала.

В зимний период 2023 года инспекцией с участием телевидения ГТРК «Брянск», телеканала «Брянская Губерния», РИА «Стрела». проводился мониторинг жилищного фонда на предмет исполнения управляющими организациями обязанностей, в части уборки придомовых территорий от снега и наледи. За указанный период инспекцией произведен осмотр 476 многоквартирных домов на территории Брянской области. В ходе осмотра наиболее серьезные нарушения по уборке от снега и наледи придомовых территорий были допущены управляющими организациями: ООО «УК «Мегаполис», ООО «Комфортная среда», ООО «Домовладение», ООО «УК «Гарант» Комфорт», ООО «УК «Аэропорт». ООО «УК «Десна», ООО «УК «Сосновый бор» По результатам работы в органы прокуратуры направлено 53 материала для выявления признаков административного правонарушения со стороны УК и возбуждения административного производства.

В рамках контроля за соблюдением положений «Правил пользования газом при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению» совместно с АО «Газпром газораспределение Брянск» в июле 2023г. проведены совещания с управляющими организациями, ТСЖ, ЖК, ЖСК по вопросам обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, заключения договоров до 31.12.2023г. на техническое обслуживание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования в МКД.

В адрес 208 УК и 237 ТСН, ТСЖ, ЖК и ЖСК, 49 специализированных организаций, в том числе АО «Газпром газораспределение Брянск», 31 органа местного самоуправления (районных и городских администраций) инспекцией выданы предостережения о недопустимости нарушений обязательных требований действующего законодательства при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования.

Инспекцией совместно с АО «Газпром газораспределение Брянск» неоднократно на телеканале «Брянская Губерния», в интернет-издании «РИА-Стрела» жителям Брянской области даны разъяснения о необходимости заключения договоров на техническое обслуживание внутриквартирного и внутридомового газового оборудования, обеспечения допуска в жилые помещения специалистов АО «Газпром газораспределение Брянск» для



проведения ремонтных работ. Указанные разъяснения размещены на сайте инспекции в сети Интернет, в телеграмм-канале, необходимая информация содержится на сайте АО «Газпром газораспределение Брянск».

По письмам АО «Газпром газораспределение Брянск», поступившим в инспекцию в декабре 2023г., по вопросам принятия мер административного реагирования в отношении 29 физических лиц, не обеспечивших доступ в жилые помещения для проведения технического обслуживания газового оборудования, направлены предостережения о недопустимости нарушений правил безопасного использования газового оборудования. В настоящее время виновные лица вызваны для дачи пояснения и рассмотрения вопроса о составлении протоколов об административном правонарушении по ч.3 ст.9.23 КоАП РФ за отказ в допуске представителям специализированной организации для выполнения работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования в случае уведомления о выполнении таких работ в установленном порядке.

Работа в данном направлении продолжается и находится на особом контроле инспекции.

В рамках внедрения и популяризации мобильного приложения «Госуслуги.Дом» в 2023 году инспекцией проведена объёмная работа по наполнению системы ГИС ЖКХ, с привлечением ответственных лиц УК, ТСЖ, ТСН, органов местного самоуправления, ресурсоснабжающих организаций, регионального информационно-расчётного центра Брянской области. По результатам указанной работы Брянская область переместилась в рейтинге субъектов РФ о размещении информации с 53 места (на апрель 2023 года) на 9 место (на сегодняшний день).

Выводы по результатам организации и осуществления видов контроля:

В 2023 году инспекцией проведены проверки по всем направлениям деятельности в полном объеме, направленные 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, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, формированию фондов капитального ремонта, созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, требований энергетической эффективности и оснащённости помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов, принятия предусмотренных законодательством

Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений.

В 2024 году инспекция продолжит работу по всем направлениям деятельности в полном объеме.

Предложения по итогам организации и осуществления видов контроля:

1) в связи с тем, что на деятельность по управлению многоквартирными домами распространяется действие Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 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) среди лицензионных требований, предъявляемых к соискателям лицензий, отсутствуют требования к материально-технической базе, наличию квалифицированных кадров среди производственного персонала, не учитываются экономические показатели, такие как: сумма уставного капитала; возможность осуществлять хозяйственно-распорядительные функции, лицом, которое уже осуществляло указанные функции в юридическом лице (УК), признанным банкротом и (или) у которого была аннулирована лицензия.

Учитывая, что согласно пункту 7 части 1 статьи 193 ЖК РФ постановлением Правительства Российской Федерации могут быть установлены иные лицензионные требования, предлагаем путем принятия постановления Правительства Российской Федерации ввести более строгие лицензионные требования для соискателей лицензии: в части наличия квалифицированных сотрудников управляющих организаций, отвечающих профессиональному стандарту, с указанием их минимального количества, аварийно-диспетчерской службы, материально-технической базы, финансовой гарантии путем увеличения размера уставного капитала, отсутствия возможности осуществлять хозяйственно-распорядительные функции, лицом, которое уже осуществляло указанные функции в юридическом лице (УК), признанным банкротом и (или) у которого была аннулирована лицензия.

3) добавить в часть 2 статьи 199 ЖК РФ основание для рассмотрения лицензионной комиссией вопроса об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии у лицензиатов – наличие задолженности равной или превышающей 2 среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения, заключенному в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и (или) приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, независимо от факта последующей оплаты указанной задолженности лицензиатом.