

Обобщение и анализ
правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности
государственной жилищной инспекции Брянской области за 2025 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 в рамках полномочий, определенных Положением о государственной жилищной инспекции Брянской области, утвержденным указом Губернатора Брянской области от 29 января 2013г. №83 «Об утверждении Положения о государственной жилищной инспекции Брянской области».

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 Федерального закона от 04.05.2011 г. «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 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 208 управляющих организаций и 224 товариществ собственников недвижимости, товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов, жилищно-строительных кооперативов.

Всего на территории Брянской области под управлением управляющих организаций находится - 5719 многоквартирных домов; под управлением ТСЖ, ЖСК, ТСН – 214 многоквартирных домов; непосредственный способ управления – 1221 многоквартирный дом.

Общий документооборот за 2025 год составил: 15435 документов, в том числе 5739 обращений граждан и 9696 входящих документов от организаций (за аналогичный период 2024 года общий документооборот составил 17060 документов, из них обращений граждан – 7260).

Основная тематика обращений граждан:

- о нарушении прав граждан при оказании услуг по ремонту и содержанию жилищного фонда – 2277;
- о нарушении прав граждан при взимании платы за предоставленные коммунальные услуги – 801;
- о некачественном предоставлении или не предоставлении жилищно-коммунальных услуг – 1374;
- о нарушении требований жилищного законодательства в части управления многоквартирными домами – 761;
- о других нарушениях – 526.

В инспекции организована работа горячей линии по вопросам предоставления жилищно-коммунальных услуг. На горячую линию инспекции за отчетный период обратились 2844 человека; в программу «Инцидент – менеджмент» поступило 1993 сообщения.

В целях рассмотрения поступивших сведений должностными лицами Инспекции в 2025 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») по требованию прокуратуры Брянской области проведены 5 контрольно-надзорных мероприятия: 1 выездное обследование, 2 документарных проверки и 2 выездных проверки.

По результатам проведенных контрольно-надзорных и профилактических мероприятий инспекцией выдано 886 исполнительных документов по нарушениям в жилищной сфере:

- 25 протоколов об административных правонарушениях,
- 137 постановлений по делам об административных правонарушениях,
- 2 предписания,
- 722 предостережения.

В результате за указанный период наложены административные штрафы на граждан, должностных и юридических лиц на общую сумму 2871,0 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 93416,78 руб.

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 116 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

С 01.01.2025г. по 31.12.2025г. в инспекцию обратились 113 претендентов на сдачу квалификационного экзамена, успешно его сдали 85 человек.

Также в 2025 году продлению срока действия подлежали лицензии 12 управляющих организаций. По итогам инспекцией продлены сроки

действия лицензии 9 управляющим компаниям. Прекращены сроки действия 6 лицензий.

3. 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 главой XI Приказа Минстроя России от 7 февраля 2024г. № 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 самовольному 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.

4. 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 проведенных 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), федеральной государственной информационной системе «Единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий (далее — ЕРКНМ), федеральной государственной информационной системе «Единая система предоставления государственных и муниципальных услуг (сервисов)» (далее-ФГИС ПГС).

Информация о КНМ, ПМ, размещаемая в указанных системах, является дублирующей; работа ГИС ЖКХ и ФГИС ПГС не всегда корректна и стабильна, зачастую наблюдаются сбои в работе систем (скриншоты и сканы-образы экрана монитора), что влечет нарушения сроков размещения обязательной информации, ответственность инспектора и дополнительную временную нагрузку по внесению сведений в указанные системы.

Для решения данной проблемы необходимо отменить размещение дублирующей информации о КНМ и ПМ в системах ГИС ЖКХ, ФГИС ПГС.

2. 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.

3. 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.

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 внести изменения в пп. «1» ч.1 ст. 137 ЖК РФ, ч. 2. ст.162 ЖК РФ заменив право заключения договоров управления на право заключения договоров технического обслуживания.

5. В целях не допущения случаев получения лицензии управляющей компанией, которой не продлили срок действия лицензии, необходимо внести изменения в Жилищный кодекс РФ, в части включения такого лицензионного требования, как отсутствие в сводном федеральном реестре лицензий информации о прекращении действия лицензии, ранее предоставленной соискателю лицензии, в связи с истечением срока действия

лицензии, если такой срок не продлен в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

6. Считаю целесообразным внести изменения в Жилищный кодекс РФ в части установления требования о регистрации лицензиата, соискателя лицензии в качестве юридического лица на территории субъекта Российской Федерации, на территории которого органом государственного жилищного надзора предоставляется лицензия.

7. В целях устранения возникших неопределенностей законодательства предлагаем изложить абз.2 п.53 постановления Правительства РФ от 14 мая 2013г. №410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» в следующей редакции: «В акте указываются дата и время прибытия сотрудников исполнителя для выполнения работ (оказания услуг) по техническому обслуживанию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, фамилия, имя и отчество собственника (нанимателя) жилого помещения (с которым заключен договор о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме или договор о техническом обслуживании внутридомового газового оборудования в жилом доме (домовладении)), причины отказа заказчика в допуске сотрудников исполнителя к внутридомовому и (или) внутриквартирному газовому оборудованию (если заказчик сообщил о таких причинах) и иные сведения, свидетельствующие о действиях (бездействии) заказчика, препятствующих сотрудникам исполнителя в проведении работ по техническому обслуживанию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования. Один экземпляр акта сотрудники исполнителя передают заказчику (его уполномоченному представителю), а при отказе последнего от принятия акта или в случае отсутствия его в помещении направляют копию акта в течение 10 дней заказчику способом, позволяющим установить факт получения им такого акта.

8. В целях устранения возникших неопределенностей законодательства предлагаем изложить абз.3 п.53 постановления Правительства РФ от 14 мая 2013г. №410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» в следующей редакции: «Копии акта, документов, подтверждающих направление извещений заказчику с копией договора о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме или договор о техническом обслуживании внутридомового газового оборудования в жилом доме (домовладении), направляется исполнителем в орган жилищного надзора (контроля)».