

**Обобщение практики
применения государственной жилищной инспекцией Калужской области
лицензионного контроля предпринимательской деятельности
по управлению многоквартирными домами за 2021 год**

Обобщение практики осуществления государственной жилищной инспекцией Калужской области (далее – инспекцией) лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами за 2021 год с указанием наиболее часто встречающихся случаев нарушений лицензионных требований (далее – обобщение практики) подготовлено во исполнение п.2 ч.2. ст.8.2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», постановления Правительства РФ от 26.12.2018 № 1680 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований, установленных муниципальными правовыми актами» в целях профилактики нарушений жилищного законодательства поднадзорными субъектами и в соответствии с программой профилактики нарушений обязательных и лицензионных требований на 2021-2023 гг. и рисков причинения вреда охраняемым законом ценностям.

Инспекцией в соответствии с положением «О государственной жилищной инспекции Калужской области» осуществляет лицензионный контроль предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – лицензионный контроль) за соблюдением юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, расположенными на территории Калужской области, на основании лицензии, требований к предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, установленных Российской Федерации, Положением о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденным постановлением, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

Целями обобщения практики являются:

- принятие поднадзорными субъектами мер по предотвращению нарушений лицензионных требований;
- обеспечение инспекцией доступности сведений об обобщении практики путем их публикации для сведения подконтрольных субъектов.

Задачами обобщения практики является:

- выявление наиболее часто встречающихся нарушений лицензионных требований;
- 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.

Нормативно-правовая база при осуществлении лицензионного контроля:

При реализации функции по осуществлению лицензионного контроля инспекция руководствуется Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, а также:

- 2) Гражданским кодексом Российской Федерации;
- 3) ЖК Российской Федерации;
- 4) Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;
- 5) Федеральным законом от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;
- 6) Федеральным законом от 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации»;
- 7) Федеральным законом от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании»;
- 8) Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- 9) Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»;
- 10) Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»;
- 11) Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»;
- 12) Федеральным законом от 25.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции»;
- 13) Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее - Федеральный закон № 294-ФЗ);
- 14) Федеральным законом от 17.07.2009 № 172-ФЗ «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов»;
- 15) 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»;
- 16) Федеральным законом от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- 17) Федеральным законом от 28.12.2013 № 412-ФЗ «Об аккредитации в национальной системе аккредитации» (далее - Федеральный закон № 412-ФЗ);
- 18) Федеральным законом от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов»;
- 19) Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;
- 20) постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- 21) 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»;

22) постановлением Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 № 549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан»;

23) постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2010 № 489 «Об утверждении Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (далее - постановление Правительства Российской Федерации № 489);

24) постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2011 № 318 «Об утверждении Правил осуществления государственного контроля (надзора) за соблюдением требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»;

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

26) постановлением Правительства Российской Федерации от 16.05.2011 № 373 «О разработке и утверждении административных регламентов исполнения государственных функций и административных регламентов предоставления государственных услуг»;

27) 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»;

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

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

30) постановлением Правительства Российской Федерации от 18.04.2016 № 323 «О направлении запроса и получении на безвозмездной основе, в том числе в электронной форме, документов и (или) информации органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля при организации и проведении проверок от иных государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, в распоряжении которых находятся эти документы и (или) информация, в рамках межведомственного информационного взаимодействия»;

31) постановлением Правительства Российской Федерации от 10.02.2017 № 166 «Об утверждении Правил составления и направления предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований, подачи юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем возражений на такое предостережение и их рассмотрения, уведомления об исполнении такого предостережения»;

32) постановлением Правительства Российской Федерации от 28.04.2015 № 415 «О Правилах формирования и ведения единого реестра проверок»;

- 33) постановлением Правительства Российской Федерации от 09.07.2016 № 649 «О мерах по приспособлению жилых помещений и имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов»;
- 34) постановлением Правительства Российской Федерации от 24.06.2017 № 743 «Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах»;
- 35) постановлением Правительства Российской Федерации от 17.08.2016 № 806 «О применении риск-ориентированного подхода при организации отдельных видов государственного контроля (надзора) и внесении изменений в некоторые акты правительства Российской Федерации»;
- 36) постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме»;
- 37) распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.04.2016 № 724-р «Об утверждении перечня документов и (или) информации, запрашиваемых и получаемых в рамках межведомственного информационного взаимодействия органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля (надзора) при организации и проведении проверок от иных государственных органов, органов местного самоуправления либо организаций, в распоряжении которых находятся эти документы и (или) информация»;
- 38) постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
- 39) приказом Госстроя Российской Федерации от 18.07.2002 № 149 «Об установлении перечня должностных лиц, уполномоченных составлять протоколы об административных правонарушениях в области строительства и жилищной сфере»;
- 40) приказом Генеральной прокуратуры Российской Федерации от 27.03.2009 № 93 «О реализации Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;
- 41) приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.04.2009 № 141 «О реализации положений Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;
- 42) приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 26.06.2009 № 239 «Об утверждении Порядка содержания и ремонта внутридомового газового оборудования в Российской Федерации»;
- 43) приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 09.04.2012 № 162 «Об утверждении Порядка осуществления уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации контроля соблюдением стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;
- 44) приказом Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29.02.2016 № 74/114/пр «Об утверждении состава,

сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

45) Уставом Калужской области;

46) постановления Правительства Калужской области от 12.04.2004 № 104 «О государственной жилищной инспекции Калужской области» (в редакции от 22.10.2021)

Изменения в законодательстве, произошедшие в 2021 году

В 2021 году изменений в нормативные правовые акты в сфере осуществления лицензионного контроля не вносилось.

Типовые и массовые нарушения обязательных требований с возможными мероприятиями по их устранению

При осуществлении контрольно-надзорных мероприятий наиболее часто встречаемые массовые нарушения обязательных требований носят следующий характер:

- нарушение правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда:

Наиболее часто встречающиеся нарушения, к типовым нарушениям можно отнести:

1. повреждения кровельного покрытия и как следствие протечки дождевой/талой воды в ниже расположенные жилые/нежилые помещения;

2. неудовлетворительное техническое состояние входов и лестничных клеток, в том числе:

- а) отсутствие самозакрывающихся устройств;
- б) отсутствие освещения лестничной клетки;
- в) надписи на стенах;
- г) разрушение окрасочного и штукатурного слоя;
- д) частичное разрушение ступеней;
- е) мусор на лестничной клетке;

3. содержание и ремонт внутридомового газового оборудования, в том числе:

- а) отсутствие заключенного договора со специализированной организацией, осуществляющей обслуживание внутридомового газового оборудования;
- б) нарушение обязательных пунктов при заключении договора на обслуживание внутридомового газового оборудования;
- в) коррозии, ржавчина на газопроводе;

4. неудовлетворительная эксплуатация входов и лестничных клеток, в том числе:

- а) невыполнение работ по уборке мест общего пользования и лестничных клеток;
- б) неисправное состояние подъездов, а именно отслоение штукатурно-окрасочного слоя на стенах и потолке;
- в) частичное отсутствие освещения мест общего пользования в подъезде;
- г) отсутствие плафонов на светильниках;

5. неудовлетворительное техническое состояние подвалов, в том числе:

- а) входные двери в техническое подполье, подвал не закрыты на замок;
- б) подвальное помещение захлавлено бытовым мусором;
- в) протечки в подвальных помещениях.

Как показывает анализ правоприменительной практики в настоящее время необходимо усилить мониторинг подконтрольных объектов и как следствие контроль за деятельностью лиц, осуществляющих лицензируемые виды деятельности, прежде всего в сфере деятельности по управлению многоквартирными домами (управляющих организаций) путем выдачи предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований жилищного законодательства.

Управляющим организациям можно рекомендовать не реже одного раза в квартал проводить обследование подконтрольных объектов, не реже 1 раза в полугодие инициировать проведение общих собраний собственников жилья для доведения информации по состоянию жилого фонда и внесения и обсуждения предложений по нахождению источников финансирования по исправлению выявленных недостатков.

- начисление платы за жилищно-коммунальные услуги:

Как и прежде большинство вопросов, как и прежде, у жителей региона вызывают порядок расчета и начисления платы за отопление, коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества собственников в многоквартирных домах, применения размера площади помещений, используемой при начислении платы, предъявление платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО собственникам помещений временно или постоянно не проживающим в своих жилых помещениях. Вместе с тем поступает не малое количество обращений по вопросам отсутствия перерасчета платы за коммунальные услуги, предоставленные с нарушением качества и с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

В 2021 году участились случаи необоснованного предъявления жителям многоквартирных домов управляющими организациями дополнительной платы за ремонтные работы текущего характера, а также установления и изменения управляющими организациями в одностороннем порядке размера платы за содержание жилого помещения. Действующим законодательством не предусмотрено право управляющей организации самостоятельно, без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, изменять размер платы за содержание и ремонт жилых помещений, начисление дополнительной платы по статье «дополнительные услуги» без утверждения их размера собственниками помещений, противоречит действующему законодательству.

Вместе с тем имеют место случаи неверного применения методики расчета и начисления платы за коммунальные услуги, предусмотренной постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

- не соблюдение требований законодательства о раскрытии информации, в том числе требований за размещением поставщиками информации сведений в ГИС ЖКХ:

В 2021 году инспекцией составлено 20 протоколов об административном правонарушении по статье 13.19.2 КоАП РФ - за не размещение информации в соответствии с законодательством Российской Федерации в ГИС ЖКХ или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов и (или) сроков размещения информации, либо размещение информации не в полном объеме. Материалы проверок направлены на рассмотрение в мировые суды Калужской области.

В адрес нарушителей выданы предписания по устранению выявленных нарушений. По результатам проведенных проверок исполнения предписаний составлено 29 протоколов об административных правонарушениях по части 24.1 статьи 19.5 КоАП РФ - невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, об устранении нарушений законодательства Российской Федерации о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства. Материалы проверок направлены на рассмотрение в мировые суды Калужской области.

Правоприменительная практика законодательства об организации и проведении лицензионного контроля

Лицензионный контроль осуществляется посредством организации и проведения проверок, мероприятий по профилактике нарушений 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 лицензионных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения лицензионных требований при осуществлении деятельности юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями (далее – контрольно-надзорные и профилактические мероприятия).

Порядок проведения контрольно-надзорных и профилактических мероприятий установлен Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ.

Разработаны и утверждены приказом руководителя инспекции от 26.10.2017 № 245-п проверочные листы (списки контрольных вопросов), которые применяются при проведении плановых проверок.

За 2021 год инспекцией проведено 2866 контрольно-надзорных и профилактических мероприятий, из них 254 мероприятия без взаимодействия с юридическими лицами, 2612 внеплановых проверок.

По итогам надзорных мероприятий инспекцией выявлено более 1723 фактов нарушения обязательных требований.

В целях пресечения и устранения выявленных фактов нарушений обязательных требований должностными лицами инспекции:

- выдано 1647 предписаний;

Для сравнения: за 2020 год выдано 432 предписания.

- внесено 254 предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований;

Для сравнения: за 2020 год выдано 1834 предостережения.

- возбуждено 449 дела об административных правонарушениях (63 дел в отношении должностных лиц управляющих организаций и 386 в отношении управляющих организаций).

Для сравнения: в прошлом году в отношении должностных лиц управляющих организаций было возбуждено всего 184 дело об административных правонарушениях, но при этом 148 дела в отношении управляющих организаций.

За обозначенный период текущего года на должностных лиц управляющих организаций наложено штрафных санкций на общую сумму в 551000, на управляющих организаций наложено штрафных санкций на сумму 12482000 руб.

Для сравнения за аналогичный период 2020 года на должностных лиц управляющих организаций наложено штрафных санкций на общую сумму в 332600 руб., на управляющих организаций наложено штрафных санкций на сумму 5600000 руб.

В связи с тем, что в период пандемии по Ковид-19 в 2020 году были запрещены проверки малого и среднего бизнеса, в 2021 году существенно увеличилось количество проверок, выявленных нарушений и различных наказаний, однако по сравнению с 2019 годом (что более корректно сравнивать) статистические показатели остаются примерно на одном уровне.

Сохраняется практика привлечения управляющих организации к административной ответственности в виде предупреждения (для субъектов малого и среднего предпринимательства, за впервые совершенные административные правонарушения, при отсутствии причинения вреда или возникновения угрозы причинения вреда жизни и здоровью людей, объектам животного и растительного мира, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также при отсутствии имущественного ущерба).

Информация о проведенных профилактических мероприятиях в отношении подконтрольных субъектов

Руководство инспекции неоднократно принимало участие в работе общественных приемных Президента Российской Федерации на территории Калужской области и партии «Единая Россия», где обсуждались наиболее важные и проблемные вопросы в жилищно-коммунальной сфере, а также федеральный закон о лицензировании организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами.

Сотрудники инспекции на постоянной основе принимают участие в работе областной комиссии по защите прав потребителей, школе грамотного потребителя, а также осуществляют активное взаимодействие с профильным комитетом ЖКХ Законодательного Собрания Калужской области.

В текущем году сотрудники инспекции активно применяют такие формы профилактической работы как требование об исправлении допущенных нарушений, информирование подконтрольных субъектов о различных нарушениях лицензионных требований с целью их недопущения, уведомление юридических лиц о недопущении нарушений при выполнении сезонных работ. Мы надеемся, что наши информационные письма-напоминания помогли избежать управляющим организациям распространенных нарушений обязательных требований и, как следствие, административных наказаний за неисправленные нарушения.

На постоянной основе государственная жилищная инспекция Калужской области стала участвовать в рассмотрении сообщений граждан, размещенных в открытых источниках в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (Инцидент-менеджмент), а также вести странички ГЖИ в 5 соц. сетях: «В контактах», «Одноклассниках», «Инстаграм», «Фейсбук», «Твиттер». За отчетный

период отвечено на 4344 инцидентов, проведено 198 опросов на различные темы ЖКХ и выложено 1490 информационных постов.

Для сравнения: в 2020 году отвечено на 895 инцидентов, проведено 125 опросов на различные темы ЖКХ и выложено 512 информационных постов. Активность жителей с соц. сетях увеличилась в разы, такая форма коммуникации признана жителями удобной и пользователи наших страничек постоянно растут.

Руководством инспекции ведется еженедельный прием жителей Калужской области по личным вопросам, в том числе в режиме ВКС и социальных сетях, а также принимается участие в личных приемах граждан во всех муниципальных образованиях Калужской области.

Предложения по недопущению нарушений

Уважаемые руководители управляющих организаций в целях надлежащей организации работы и во избежание привлечения к ответственности, предлагаем Вам:

- усилить контроль качества подготовки подконтрольных объектов к эксплуатации в зимний период,

- координировать работу в целях своевременного реагирования на обращения и заявления граждан, при выявлении нарушений разрабатывать планы и проводить восстановительные работы;

- организовать контроль за своевременным рассмотрением обращений и заявлений граждан и подготовкой ответов в сроки, установленные нормативными правовыми актами и договором управления;

- организовать внутренний контроль за начислением платы за коммунальные услуги и услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме с соблюдением требований, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами № 354.

В целом практика применения инспекцией лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами признается положительной.

В инспекции организован контроль по необходимым вопросам:

- разработки и издания приказов о проведении мониторингов и проверок, их содержания;

- выбора формы проведения проверки: документарной или выездной;

- исчисления и соблюдения сроков проведения проверки;

- соблюдения прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при организации и проведении проверки;

- оформления результатов проверки и принятия мер по ее результатам и другим составляющим контрольно-надзорной деятельности.