

**Обобщение практики
применения государственной жилищной инспекцией Калужской области
лицензионного контроля предпринимательской деятельности
по управлению многоквартирными домами за 2020 год**

Обобщение практики осуществления государственной жилищной инспекцией Калужской области лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами за 2020 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 государственной жилищной инспекцией Калужской области (далее – инспекцией).

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.

Изменения в законодательстве, произошедшие в 2020 году

1. Постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 438 "Об особенностях осуществления в 2020 году государственного контроля (надзора), муниципального контроля и о внесении изменения в пункт 7 Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей", которое регламентирует проведение плановых и внеплановых проверок поднадзорных субъектов.

Постановление правительства вводит мораторий до конца 2020 года на проведение плановых проверок и проведение внеплановых проверок только по

согласованию с прокуратурой для субъектов малого и среднего предпринимательства.

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. проблемы проведение дезинфекции в период пандемии по COVID 19;

3. 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 захламлено бытовым мусором;

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.

Практика показывает недостаточную работу подавляющей массы управляющих организаций с собственниками МКД. Наиболее ярко это проявилось в период пандемии по COVID 19 по проведению дезинфекции мест общего пользования и изыскания средств на проведение данного вида работ, не включенных в договор по управлению МКД.

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:

1. В течение 2020 года в адрес инспекции поступает большое количество обращений по вопросу отсутствия перерасчета платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества. Основанием для перерасчета платы за коммунальную услугу в соответствии с нормами действующего законодательства является акт о некачественном предоставлении данной услуги, составленный по окончании проверки факта нарушения качества коммунальной услуги.

Причиной отсутствия перерасчета зачастую становится не исполнение управляющими организациями своей обязанности, предусмотренной нормами гл. X постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», в части не составления по заявкам потребителей актов о некачественном предоставлении коммунальной услуги.

Так в соответствии со ст. 108 вышеуказанного постановления, в случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя не известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги. Время проведения проверки назначается не позднее 2 часов с момента получения от потребителя сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с потребителем не согласовано иное время. Однако, на практике, данные нормы управляющими организация не исполняются - проверки не проводятся, акты не составляются.

2. На территории Калужской области и в 2020 году присутствует практика (правда в значительно меньшем количестве обращений), что управляющие организации, в случае отсутствия в жилых помещениях по договору социального найма индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, помимо платы за саму коммунальную услугу, рассчитанную исходя из установленных нормативов потребления, предъявляют к оплате повышающий коэффициент нанимателям жилых помещений.

Из буквального толкования положений статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьи 13 Федерального закона № 261-ФЗ, системного толкования положений Правил № 306, Правил № 354 следует, что начисление платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов к нормативу потребления возможно только в отношении собственников жилых помещений и не может быть осуществлено в отношении нанимателей, не наделенных полномочиями по самостоятельному решению вопроса об оснащении помещений приборами учета потребляемых энергоресурсов и не несущих соответствующих обязанностей по их установке.

Таким образом, в соответствии с вышеуказанными нормами повышающий коэффициент должен предъявляться только собственнику жилого помещения, находящегося в найме, ответственному за установку индивидуальных приборов учета.

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

В 2020 году инспекцией составлено 14 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 5 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 2020 год инспекцией проведено 2561 контрольно-надзорных и профилактических мероприятий, из них 1834 мероприятия без взаимодействия с юридическими лицами (начали проводиться с 1 сентября 2019 г.), 727 внеплановых проверок.

По итогам надзорных мероприятий инспекцией выявлено более 923 факта нарушения обязательных требований.

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

- выдано 432 предписания;

Для сравнения: за 2019 год выдано 2201 предписание. Наблюдается устойчивая тенденция по существенному уменьшению выданных предписаний, что характеризует снижение нагрузки на бизнес при увеличении профилактики нарушений обязательных требований.

- внесено 1834 предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований;

Для сравнения: за 2019 год выдано 162 предостережения. Видно, что профилактическая работа увеличилась в 11 раз, что происходит второй год подряд.

- возбуждено 184 дела об административных правонарушениях (36 дел в отношении должностных лиц управляющих организаций и 148 в отношении управляющих организаций).

Для сравнения: в прошлом году в отношении должностных лиц управляющих организаций было возбуждено всего 106 дел об административных правонарушениях, но при этом 687 дел в отношении управляющих организаций.

Можно констатировать: в течение двух лет происходит существенное снижение возбужденных дел об административных правонарушениях в отношении управляющих организаций.

За обозначенный период текущего года на должностных лиц управляющих организаций наложено штрафных санкций на общую сумму в 332600, на управляющих организаций наложено штрафных санкций на сумму 5600000 руб.

Для сравнения за аналогичный период 2019 года на должностных лиц управляющих организаций наложено штрафных санкций на общую сумму в 801000, на управляющих организаций наложено штрафных санкций на сумму 31194000 руб.

Прослеживается устойчивая тенденция сокращения наложения штрафных санкций, что характеризует уменьшение давления на бизнес.

Сохраняется практика привлечения управляющих организаций 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. Таких требований в рамках лицензионного контроля было направлено подконтрольным субъектам в отчетный период 1447. По сравнению с прошлым годом их было выдано в 3 раза больше (458). Это еще одно направление профилактической работы и мы надеемся, что она помогла избежать управляющим организациям распространенных нарушений обязательных требований и, как следствие, административных наказаний за неисправленные нарушения.

С 13 марта 2020 года 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 инспекции в 4 социальных сетях: «ВКонтакте», «Одноклассники», «Инстаграм», «Фейсбук». За отчетный период отвечено на 895 инцидентов, даны 830 ответов и консультаций на обращения граждан через соц. сети, проведено 125 опросов на различные темы ЖКХ и выложено 512 информационных постов.

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:

- в период пандемии по COVID 19 провести общие собрания собственников МКД, которые находятся в управлении, на проведение дезинфекции мест общего пользования и источников финансирования данного мероприятия;
- своевременно составлять планы мероприятий по ремонту общего имущества каждого подконтрольного многоквартирного дома, доводить их до сведения собственников;
- 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 и согласования с прокуратурой Калужской области;
- 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.