

**Обобщение практики  
применения государственной жилищной инспекцией Калужской области  
регионального государственного жилищного надзора за 2020 год**

Обобщение практики осуществления государственной жилищной инспекцией Калужской области регионального государственного жилищного надзора за 2020 год с указанием наиболее часто встречающихся случаев нарушений обязательных 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 обязательных требований;
- обеспечение инспекцией доступности сведений об обобщении практики путем их публикации для сведения подконтрольных субъектов.

Задачами обобщения практики является:

- выявление наиболее часто встречающихся нарушений обязательных требований;
- предупреждение, выявление, пресечение нарушений требований законодательства.

**Изменения в законодательстве, произошедшие в 2020 году**

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:**

- Самовольная (без согласования с органом местного самоуправления) перепланировка и (или) переустройство жилого или нежилого помещения.

До начала проведения работ по переустройству и (или) перепланировке помещения собственнику или уполномоченному им лицу необходимо обратиться в орган местного самоуправления или к уполномоченному органом местного самоуправления лицу с письменным заявлением о переустройстве и (или) перепланировке помещения и получить документ о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в порядке, предусмотренном ст.26 ЖК РФ. После завершения переустройства и (или) перепланировки помещения также необходимо обратиться в орган, выдавший согласование, с заявлением о приемке выполненных работ.

- Незаконное использование общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах собственниками коммерческих помещений.

Для того чтобы закрепить на фасаде многоквартирного дома козырек или вывеску с названием магазина/офиса и т.д., необходимо получить согласование собственников помещений в данном доме путем проведения общего собрания собственников.

**- начисление платы за жилищно-коммунальные услуги:**

1. 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 за частую становится не исполнение управляющими организациями своей обязанности, предусмотренной нормами гл. X постановления Правительства РФ от 06.05.2011г. № 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 организациями не исполняются - проверки не проводятся, акты не составляются.

2. Также в инспекцию поступают обращения по вопросу использования управляющими организациями неподтвержденной площади жилых и нежилых помещений, а также мест общего пользования, расположенных в многоквартирном доме, при начислении платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Данная проблема, прежде всего, связана с неисполнением организациями,

осуществляющими управление многоквартирными домами, обязанности по актуализации технической документации на многоквартирный дом.

**- несоблюдение требований законодательства по вопросам, связанным с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах:**

1. Нарушение нормативных условий проживания в связи с проведением капитального ремонта, в том числе – ненадлежащим его проведением.

В большинстве случаев, причиной обращения является недоверие граждан к обещаниям о компенсации ущерба, причиненного имуществу в результате проведения работ.

В соответствии с действующим законодательством ответственность за действия (бездействие) подрядной организации, осуществляющей капитальный ремонт в многоквартирных домах, формирующей фонд капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора (в общем котле), несет Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Калужской области. Субсидиарную ответственность в случае неисполнения Фондом своих обязательств, несет Правительство Калужской области. Таким образом, граждане, имуществу которых причинен ущерб в результате проведения работ по капитальному ремонту, располагают возможностью компенсации такого ущерба вне зависимости от действий и финансового положения подрядной организации.

Контроль за урегулированием претензий жителей к подрядной организации осуществляется Фондом капитального ремонта, как лицом, несущим конечную ответственность перед собственниками помещений.

2. Обращения, связанные с самим фактом причинения ущерба или несвоевременным принятием мер по его предотвращению или минимизации.

К сожалению, полностью исключить возможность повреждения имущества при проведении любых работ, а тем более масштабных работ, связанных с заменой конструктивных элементов зданий, технически не возможно. Вместе с тем, в ряде случаев имеет место отсутствие «надлежащей степени осторожности», а также «непринятие должных мер реагирования», повлекших такой ущерб, либо вызвавших значительный размер такого ущерба.

Компенсация «морального вреда», вызванного ненадлежащими действиями подрядной организации или Фонда капитального ремонта, осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

При выполнении работ за счет средств фондов капитального ремонта, формируемых на специальных счетах, рассмотренные вопросы должны решаться аналогично, при этом ответственные лица определяются в каждом случае индивидуально, исходя из особенностей заключенных договоров. Компенсация ущерба осуществляется в претензионном или судебном порядке.

3. Нарушения при формировании фондов капитального ремонта, в том числе – при начислении взносов в такие фонды.

В большинстве случаев причинами данных обращений является неосведомленность граждан о порядке начисления платы, порядке контроля за расходованием средств фондов капитального ремонта, порядке принятия решений и ограничений, вводимых законодательством на операции с фондами капитального ремонта.

Одной из особенностей формирования фондов капитального ремонта является переход неисполненных обязательств предыдущего владельца помещения к новому собственнику. При совершении сделки купли-продажи в перечень

документов, запрашиваемых у предыдущего собственника, необходимо включить документ, подтверждающий отсутствие задолженности по фонду капитального ремонта. Однако, вид такого документа, который может дать гарантию отсутствия проблем в последующем, нормативно не определен.

Ведение лицевых счетов граждан при формировании фондов капитального ремонта на специальных счетах осуществляют лица, уполномоченные на то собственниками помещений. В ряде случаев ими нарушается порядок ведения таких лицевых счетов. Однако государственные органы не обладают полномочиями проверки и регулирования их деятельности. Контроль за работой таких организаций осуществляется собственниками помещений, а ответственность регулируется заключенными договорами.

В случае перехода дома на формирование фонда капитального ремонта в течение некоторого времени до передачи сведений от владельца специального счета также возможно временное отсутствие сведений об имеющейся задолженности.

Исходя из выше изложенного, наличие такой задолженности можно отнести к категории «коммерческого риска», но пренебрегать документом, подтверждающим отсутствие задолженности по фонду капитального ремонта, все-таки не стоит.

**- нарушения при подготовке жилищного фонда к отопительному периоду 2020-2021 годов.**

В течение весенне-летнего периода 2020 года государственной жилищной инспекцией Калужской области проводились контрольные мероприятия по мониторингу хода подготовки жилищного фонда к эксплуатации в условиях отопительного периода 2020-2021 года.

В текущем году контрольные мероприятия проводились в условиях ограничений на ведение контрольно-надзорной деятельности, принятых Правительством Российской Федерации в связи со сложной эпидемиологической обстановкой, что несколько затруднило осуществление административного воздействия. В связи с этим специалисты государственной жилищной инспекции Калужской области большее внимание уделяли принятию *профилактических мер*.

За истекший весенне-летний период были проведены контрольные мероприятия в отношении администраций 24 муниципальных районов и 14 муниципальных образований, осуществляющих обеспечение предоставления коммунальных услуг в соответствии с распределением полномочий. Также была осуществлена проверка организации работ в 74 управляющих компаниях, осуществляющих управление МКД общей площадью более 11,2 млн. м<sup>2</sup> и 4 ТСЖ. В целях контроля достоверности сведений, представляемых управляющими организациями, проведено выборочное обследование 350 многоквартирных домов общей площадью 1919,9 тыс. м<sup>2</sup>.

По результатам проведенных мероприятий, а также информации администраций органов местного самоуправления, выявивших нарушения в организации подготовки жилищного фонда силами муниципального жилищного контроля, либо в ходе работы муниципальных межведомственных комиссий, в адрес управляющих организаций, допускаявших выявленные нарушения, государственной жилищной инспекцией Калужской области выдано 73 предостережения из которых большая часть были исполнены в установленные сроки.

Из числа проверенных потребителей акты замечаний выданы 14 ТСЖ и 14 управляющим компаниям.

*Основные нарушения, которые были выявлены в ходе мониторинга:*

- отсутствие необходимой технической документации;
- ненадлежащее содержание подвальных помещений;
- частичное отсутствие утепления на инженерных коммуникациях;
- не проведенная ревизия запорных и регулирующих устройств на внутридомовой системе теплоснабжения;
- отсутствие актов промывки и гидравлических испытаний системы теплоснабжения, либо подписанных в одностороннем порядке со стороны УК.

Также стоит отметить, что при составлении актов сезонного осмотра зачастую в графах о состоянии отдельных конструктивных и инженерных элементов используется формулировка как «удовлетворительно» без указания реального технического состояния.

### **Правоприменительная практика законодательства об организации и проведении регионального жилищного надзора**

Региональный жилищный надзор осуществляется в отношении товариществ собственников жилья, ресурсоснабжающих организации, органов местного самоуправления, юридических лицами, индивидуальных предпринимателей и граждан, 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 (далее - обязательные требования).

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, однако в 2019 году плановых проверок по региональному жилищному надзору не было.

За 2020 год инспекцией проведено 552 контрольно-надзорных мероприятий, выдано 244 предостережения о недопустимости нарушений обязательных требований ТСЖ и администрациям муниципальных образований Калужской области.

По итогам надзорных мероприятий инспекцией выявлено 462 факт нарушений обязательных требований.

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

- выдано 366 предписание;

Для сравнения: за 2019 год выдано 559 предписания. Наблюдается существенное уменьшение выданных предписаний, что характеризует снижение нагрузки на бизнес при увеличении профилактики нарушений обязательных требований.

- проведен мониторинг 350 многоквартирных домов общей площадью 1919,9 тыс.м<sup>2</sup>.

- возбуждено в отношении подконтрольных субъектов (ресурсоснабжающие организации, ТСЖ, физические лица, органы местного самоуправления) 299 дел об административных правонарушениях. По факту рассмотрения указанных дел наложено штрафных санкций на общую сумму в 1202505 руб.

Для сравнения: в прошлом году было возбуждено 258 дело об административных правонарушениях. Количество возбужденных дел незначительно увеличилось, однако рассматривать данную позицию как увеличение давления на бизнес не стоит.

*Основными видами выявляемых в рамках осуществления полномочий по жилищному надзору нарушений продолжают оставаться:*

- нарушение правил пользования жилыми помещениями, выразившееся как в порче жилых домов, жилых помещений, а равно порче их оборудования, самовольном переустройстве и (или) перепланировке жилых домов и (или) жилых помещений либо использовании их не по назначению, так и в самовольной перепланировке жилых помещений в многоквартирных домах (ч. 1 и ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ);

- нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами (т.е. нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами (ст. 7.23 КоАП РФ).

### **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.

В текущем году сотрудники инспекции стали применять такие формы профилактической работы как требование об исправлении допущенных нарушений, информирование подконтрольных субъектов о различных нарушениях обязательных требований с целью их недопущения, уведомление юридических лиц о недопущении нарушений при выполнении сезонных работ, уведомление муниципальных образований о различных нарушениях подконтрольных субъектов, зарегистрированных на их территории. Подобных писем-предупреждений в рамках осуществления полномочий по жилищному надзору было направлено подконтрольным субъектам в отчетный период 177. Это большая серьезная работа и мы надеемся, что она помогла подконтрольным субъектам избежать самых распространенных нарушений обязательных требований.

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.

При проведении внеплановых проверок сотрудниками инспекции проводится разъяснительная работа по вопросам, касающимся содержания текущего ремонта многоквартирных домов, начисления платежей, в том числе на общедомовые нужды и иным вопросам, относящимся к жилищному законодательству Российской Федерации.

По вопросам несоблюдения требований законодательства связанным с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, за истекший год фактов, требующих проведения внеплановых проверочных мероприятий в отношении Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Калужской области, установлено не было. Поднимаемые гражданами вопросы решались в рамках текущей финансово-хозяйственной деятельности Фонда, либо в адрес заявителей направлялись разъяснения, обосновывающие отсутствие нарушений в действиях, послуживших основанием для обращения.

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

Осуществлялись личные приемы граждан во всех муниципальных районах и городских округах Калужской области. Руководством инспекции ведется еженедельный прием жителей Калужской области по личным вопросам, а так же принимается участие в личных приемах граждан во всех муниципальных образованиях Калужской области.

### **Предложения по недопущению нарушений**

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

- 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,

- организовать контроль за своевременным рассмотрением обращений и заявлений граждан;

- активизировать работу с собственниками жилья в целях вовлечения их в эффективное управление своим имуществом;

В целом практика применения инспекцией регионального жилищного надзора на территории Калужской области признается положительной.

Организован контроль по необходимым вопросам:

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

- выбора формы проведения проверки: документальной 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.