

УТВЕРЖДАЮ

Начальник Государственной инспекции
Забайкальского края

М.А. Заиченко

« 09 » 03 2022 г.

Доклад Государственной инспекции Забайкальского края по обобщению правоприменительной практики по осуществлению регионального государственного жилищного надзора и регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности неуправляемыми многоквартирными домами на территории Забайкальского края

Подготовлен в соответствии с пунктами 2 и 3 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ) и в соответствии с программой профилактики нарушений обязательств и лицензионных требований Государственной инспекции Забайкальского края (далее - Инспекция) утвержденной приказом Инспекции от 15.12.2020 № 1820/д.

Наиболее массовые обращения поступали по следующим категориям:

- 1) Перебои в качестве предоставления коммунальных услуг – 1438, из них:
 - отопление - 345;
 - горячее водоснабжение – 858;
 - холодное водоснабжение – 132;
 - водоотведение – 27;
 - газоснабжения – 13;
 - электроснабжения – 25;
- обращение с твердыми коммунальными отходами – 38;
- 2) Содержание общего имущества – 1009;
- 3) Перерасчет размера платы за некачественно предоставленные коммунальные услуги – 865;

- 4) Капитальный ремонт общего имущества МКД – 125;
- 5) Выбор способа управления МКД – 73;
- 6) Правила пользования жилыми помещениями – 23;
- 7) Оценка на соответствие требованиям, предъявляемым к жилым помещениям – 32.
- 8) Соблюдение обязательных требований при определении размера платы за коммунальные услуги – 1547
- 9) Соблюдение правил ограничения (приостановления) коммунальных услуг -191;
- 10) Раскрытие информации в системе ГИС ЖКХ - 125

За 2021 год Инспекцией было проведено 2065 проверок, 291 мероприятии без взаимодействия, выявлено 1188 нарушений обязательных и лицензионных требований), выдано 977 предписание, 167 предостережений 167, составлено протоколов об административных правонарушениях 501.

В результате обобщения и анализа правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Инспекцией за 2021 год выявлены наиболее часто нарушаемые подконтрольными субъектами нормативные и правовые акты:

Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Технический регламент);

постановление 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» (далее – Постановление № 491);

постановление Правительства Российской Федерации от 28.12.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (далее – Постановление № 47);

постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Постановление № 354);

постановление 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» (далее - Постановление № 290);

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

410);

постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее - Постановление № 416);

постановление Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее – Постановление № 1110);

постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее - Постановление Госстроя № 170).

Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

Приказ Министерства связи и массовых коммуникаций РФ и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29.02.2016 № 74/114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

В 2021 году в Инспекции, по административным производствам, возбужденным должностными лицами, рассмотрено 120 протоколов по статьям 7.21, 7.22, 7.23 КоАП РФ.

К административной ответственности привлечено 72 юридических лиц, 4 должностных лица, 23 физических лица. По результатам рассмотрения административных производств применены следующие виды административных наказаний: в виде предупреждения – 23; в виде штрафа – 115, прекращено -10.

В результате обобщения и анализа правоприменительной практики в 2021 году выявлены наиболее часто применяемые статьи КоАП РФ:

ч. 2 ст. 14.1.3 «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований» (143 раз);

ч. 3 ст. 14.1.3 «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований» (39 раз);

ч. 1 ст. 7.23.3 «Нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами...» (16 раз);

ст. 7.23 «Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами» (81 раз);
 ст. 7.22 «Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений» (13 раз);
 ст. 7.21 «Нарушение правил пользования жилыми помещениями» (22 раза);
 ч. 24 ст. 19.5 «Невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, в том числе лицензионный контроль в сфере осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» (108 раз);
 ч.1 ст. 19.5 «Невыполнение в установленный срок законного предписания» (46);
 ст. 19.7 «Непредставление сведений (информации)» (30 раз);
 ст. 19.4.1 «Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора, должностного лица органа муниципального контроля» (13 раз);
 ст. 20.6.1. «Невыполнение правил поведения при чрезвычайной ситуации или угрозе ее возникновения» (6 раз);
 ст. 20.25 «Уклонение от исполнения административного наказания» (4 раза).

Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части порядка расчёта платы за

коммунальные услуги

Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части порядка расчёта платы за коммунальные услуги

Описание нарушения	Нарушенный нормативный правовой акт	Последствия нарушения	Возможные мероприятия по устранению
Нарушения при начислении платы за предоставление коммунальных услуг центрального отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, электроснабжения,	Статья 157 Жилищного кодекса РФ, Постановление № 306, Постановление № 354	Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных лиц.	Соблюдение установленных требований при осуществлении начислений. Заключение прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями,

водоотведения, ТКО			<p>осуществление расчетов за жилищно-коммунальные услуги напрямую</p>
<p>Нарушения начисления платы за содержание и текущий ремонт.</p>	<p>Статья 157 Жилищного кодекса РФ, Постановление № 306, Постановление № 354, Постановление № 491</p>	<p>Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных лиц.</p>	<p>Соблюдение установленных требований при осуществлении начислений. Заключение прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями, осуществление расчетов за жилищно-коммунальные услуги напрямую</p>
<p>Нарушение изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту ненадлежащего качества и (или) с перерывами</p>	<p>Статья 157 Жилищного кодекса РФ, Постановление № 354, Постановление № 491</p>	<p>Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 14.1.3 КоАП Российской Федерации. Дисквалификация должностных лиц.</p>	<p>Соблюдение установленных требований при осуществлении начислений. Заключение прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями, осуществление расчетов за жилищно-коммунальные услуги напрямую</p>
<p>Включение в состав</p>	<p>Статьи 44-46 Жилищного</p>	<p>Увеличение количества обращений</p>	<p>Соблюдение</p>

тарифа работ, не утвержденных общим собранием собственников помещений в МКД	кодекса, Постановление № 354, Постановление № 491.	граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных лиц.	установленных требований при осуществлении начислений. Заключение прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями, осуществление расчетов за жилищно-коммунальные услуги на прямую
---	--	---	--

Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части соблюдения правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда

Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда			
Описание нарушения	Нарушенный нормативный правовой акт	Последствия нарушения	Возможные мероприятия по устранению
Неудовлетворительное состояние входов и лестничных клеток, разрушение козырьков подъездов, захламление лестничных клеток и нарушение периодичности	Жилищный кодекс РФ, Федеральный закон № 261-ФЗ, Постановление № 1110, Постановление № 290, Постановление Госстроя Российской Федерации № 170, Постановление № 491	Не качественное предоставление услуг населению, увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 7.22, 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация	Обеспечение своевременных осмотров и уборки, проведение работ по косметическому ремонту и остекления на лестничных клетках

<p>уборки, разрушение штукатурного и окрасочного слоя стен и потолка лестничных клеток, вандалынные надписи, отсутствие влорого контура остекления на лестничных клетках.</p>		<p>должностных лиц</p>	
<p>Неудовлетворительное состояние подвалов: подтопление подвальных помещений, отсутствие освещения, захламленность подвальных помещений, отсутствие запирающих устройств на входах в подвалы и технические подполья</p>	<p>Жилищный кодекс РФ, Федеральный закон № 261-ФЗ, Постановление № 1110, Постановление № 290, Постановление Госстроя Российской Федерации № 170, Постановление № 491 Федеральный закон № 416-ФЗ</p>	<p>Перебой в предоставлении услуг в период ОЗП, разрушение строительных элементов здания. Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 9.16, 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных лиц</p>	<p>Обеспечение своевременных осмотров и уборки подвальных помещений, проведение ремонта строительных конструкций и оборудования, наличие запирающих устройств на входах в подвалы и технические подполья.</p>
<p>Неудовлетворительное состояние кровли и чердаков: наличие наледи и сосулек на кровле, протечки кровли, отсутствие гидроизоляции, захламление поверхности кровли и чердаков, отсутствие запирающих</p>	<p>Жилищный кодекс РФ, Федеральный закон № 261-ФЗ, Постановление № 1110, Постановление № 290, Постановление Госстроя РФ № 170, Постановление № 491, Федеральный закон № 416-ФЗ</p>	<p>Перебой в предоставлении услуг в период ОЗП, разрушение строительных элементов здания. Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 7.22, 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных</p>	<p>Своевременный мониторинг состояния кровли, удаление наледи и сосулек, восстановление гидроизоляционного слоя, систематическая уборка чердака, наличие запирающих</p>

устройств на входах в чердачные помещения.		лиц	устройств.
<p>Нарушение при подготовке многоквартирных домов к эксплуатации в ОЗП: разрушение межпанельных швов, нарушение целостности фасадов МКД, отсутствие запирающих устройств (доводчиков, пружин) на входных дверях, отсутствие теплоизоляции трубопроводов системы, гидроизоляции фундаментов, стен подвала и цоколя теплонабжение, отсутствие ОДПУ</p>	<p>Жилищный кодекс РФ, Федеральный закон № 261-ФЗ, Постановление № 1110, Постановление № 290, Постановление Госстроя Российской Федерации № 170, Постановление № 491, Федеральный закон № 416-ФЗ</p>	<p>Перебор в предоставлении услуг в период ОЗП, разрушение строительных элементов здания и внутридомового оборудования. Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 7.22, 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных лиц</p>	<p>Своевременное проведение ремонта строительных конструкций, обследование и ремонт внутридомового оборудования. Осмотры фасадов, крыши, перекрытий, обеспечение надежной гидроизоляции фундаментов, стен подвала и теплоизоляции трубопроводных систем, установка и ввод в эксплуатацию ОДПУ.</p>

Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части подготовки многоквартирных домов к эксплуатации в осенне-зимний период

Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда			
Описание нарушения	Нарушенный нормативный правовой акт	Последствия нарушения	Возможные мероприятия по устранению
Неисправность электрооборудования в местах общего пользования, нарушение целостности фасадов МКД, отмостки	Жилищный кодекс РФ, Федеральный закон № 261-ФЗ, Постановление № 1110, Постановление № 290 Постановление Госстроя Российской Федерации № 170, Постановление № 491	Не качественное предоставление услуг населению, увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 7.22, 9.16, 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных лиц	Обеспечение своевременных осмотров, в том числе в период подготовки к эксплуатации в осенне-зимний период
Неудовлетворительное состояние кровли, чердачных помещений, нарушение теплового контура МКД - отсутствие остекления, нарушения его целостности, отсутствие доводчиков и т.д.:	Жилищный кодекс РФ, Федеральный закон № 261-ФЗ, Постановление № 1110, Постановление № 290, Постановление Госстроя Российской Федерации № 170, Постановление № 491, Федеральный закон № 416-ФЗ	Перебой в предоставлении услуг в период ОЗП, разрушение строительных элементов здания. Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 7.22, 9.16, 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных лиц	Своевременное проведение мероприятий по подготовке МКД к эксплуатации в осенне-зимний период.

<p>Ненадлежащее состояние трубопроводов ГВС и ХВС (отсутствие теплоизоляции, негерметичность)</p>	<p>Жилищный кодекс РФ, Федеральный закон № 261-ФЗ, Постановление № 1110, Постановление № 290, Постановление Госстроя Российской Федерации № 170, Постановление № 491, Федеральный закон № 416-ФЗ</p>	<p>Перебои в предоставлении услуг в период ОЗП, разрушение строительных элементов здания и внутридомового оборудования. Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 7.22, 14.1.3 КоАП Российской Федерации, 9.16, 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных лиц</p>	<p>Обеспечение надлежащей теплоизоляции изоляции трубопроводных систем, стен подвала и теплоизоляции трубопроводных систем, установка и ввод в эксплуатацию ОДПУ.</p>
---	--	--	---

Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части нарушения правил управления многоквартирными домами

Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части нарушения правил управления многоквартирными домами			
Описание нарушения	Нарушенный нормативный правовой акт	Последствия нарушения	Возможные мероприятия по устранению
Несоответствие договора управления многоквартирным домом требованиям жилищного кодекса	Статья 162 Жилищного кодекса РФ	Признание договора недействительным по статье 431.1 ГК РФ либо незаключенным в силу статьи 432 ГК Российской Федерации	Приведение положений договора управления многоквартирным домом в соответствие с жилищным законодательством
Незаключение в течение 30 календарных дней со дня начала исполнения договора управления с ресурсоснабжающими организациями в целях приобретения коммунальных ресурсов	Часть 2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ, подпункт «г» пункта 4(1) Постановления № 1110	Перебой в снабжении коммунальных ресурсов, повторное совершение грубого нарушения лицензионных требований в течение 12 месяцев является основанием для прекращения действия лицензии (часть 5.2 статьи 198 Жилищного кодекса), часть 3 статьи 14.1.3 КоАП РФ предусматривает административную ответственность, которая влечет наложение административного штрафа от 100 000	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями в предусмотренный законом срок

		до (в зависимости от субъекта правонарушения) либо дисквалификацию должностного лица до 3 лет	
Наличие у лицензиата признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере, равном или превышающем 2 среднемесячные величинны обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения: - задолженность за коммунальные услуги и за объемы коммунальных ресурсов на содержание общего имущества	Подпункт 2 пункта 1 статьи 157.2 Жилищного кодекса РФ, подпункт «д» пункт 4 (1) Постановления № 1110	Повторное совершение грубого нарушения лицензионных требований в течение 12 месяцев является основанием для прекращения действия лицензии (часть 5.2 статьи 198 Жилищного кодекса РФ), часть 3 статьи 14.1.3 КоАП РФ предусматривает административную ответственность, которая влечет наложение административного штрафа от 100 000 до 350 000, либо дисквалификацию должностного лица до 3 лет	Погашение задолженности и недопущение задолженности перед ресурсоснабжающими организациями
Нарушения лицензиатом требований к осуществлению аварийно-диспетчерского	Пункты 10, 13 Постановления № 416, подпункт «з» пункта 4(1) Постановления № 1110	Повторное совершение грубого нарушения лицензионных требований в течение 12 месяцев является основанием для	Устранение нарушений и поврежденных в регламентированные сроки; ведение учета

<p>обслуживания:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушение сроков рассмотрения заявок и устранения повреждений; - отсутствие журнала заявок; - отсутствие необходимого оборудования для возможности обеспечения своевременной ликвидации аварийных повреждений 		<p>прекращения действия лицензии (часть 5.2 статьи 198 Жилищного кодекса), часть 3 статьи 14.1.3 КоАП РФ предусматривает административную ответственность, которая влечет наложение административного штрафа от 100 000 до 350 000 либо дисквалификацию должностного лица до 3 лет</p>	<p>журнала заявок и собственности пользователей в МКД, осуществление контроля сроков и качества выполнения заявок; оснащение необходимым оборудованием сотрудников АДС</p>
--	--	--	--

Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части использования газового оборудования многоквартирных домов

Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части использования газового оборудования многоквартирных домов			
Описание нарушения	Нарушенный нормативный правовой акт	Последствия нарушения	Возможные мероприятия по устранению
Нарушения работы и вентилиционных каналов	Постановление № 410 Госстроя Российской Федерации № 170	Угроза взрыва и возникновения аварийных ситуаций. Привлечение к административной ответственности по статье 9.23 КоАП РФ.	Заключение договора со специализированной организацией на техническое обслуживание, ремонт и аварийно-диспетчерское обеспечение внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, проведение систематических осмотров и обследований дымоходов и вентилиционных каналов дома, в том числе с привлечением специализированных организаций.
Нарушение целостности	Постановление № 410	Утечка газа, угроза взрыва и	Заключение договора

или коррозия газопровода, неисправность крепления	Постановление Гостроа Российской Федерации № 170	возникновения аварийных ситуаций. Привлечение к административной ответственности по статье 9.23 КоАП РФ.	со специализированной организацией на техническое обслуживание, ремонт и аварийно-диспетчерское обеспечение внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, проведение систематических осмотров газопроводов своевременное удаление коррозии и окраска газопроводов, установка креплений
---	--	--	--

Результаты административных и судебных решений, действия (бездействия), а также результаты судебной работы Государственной инспекции Забайкальского края

В 2021 году Государственная инспекция Забайкальского края (далее - Инспекция) выступала в арбитражных судах и судах общей юрисдикции в качестве заявителя (истца), заинтересованного лица (ответчика), а также в качестве третьих лиц в том числе:

1) судебное представительство в качестве заинтересованного лица осуществлялось:

обжаловано 12 представлений, из них:

- 10 представлений выданы правомочно,

- 2 представлений признаны недействительными;

обжаловано 9 постановлений о назначении административного наказания, из них:

- 6 постановлений оставлены без изменений,

- 3 постановления признаны незаконными и отменены;

обжаловано действий/бездействий, в том числе по внесению изменений в реестр лицензий многоквартирных домов - 2:

- по 2 заявлениям в требованиях отказано (действия Инспекции признаны законными);

2) судебное представительство в судах общей юрисдикции г. Читы в качестве истца об обязанности исполнить требования предписания, выданного Инспекцией - по 3 делам исковые требования удовлетворены,

3) судебное представительство в судах общей юрисдикции г. Читы в качестве истца об обязанности обеспечить доступ для проведения контрольно-надзорных мероприятий - по 3 делам исковые требования Инспекции удовлетворены.

4) рассмотрение дел по КАС судами общей юрисдикции г. Читы (в качестве ответчика) об обжаловании действий/бездействий Инспекции - по 2 делам требования удовлетворены частично.

В 2021 года Инспекцией в Арбитражном суде Забайкальского края рассматривалось 2 исковых заявления об аннулировании лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Забайкальского края:

1 заявление рассмотрено, требования удовлетворены;

по 1 заявлению производство по делу приостановлено.

Кроме того с участием сотрудников отдела, в 2021 году в целях приведения законодательства Забайкальского края в соответствие с действующим законодательством разработаны проекты постановлений Правительства Забайкальского края «О региональном контроле жилищного контроля (надзора) на территории Забайкальского края», «О региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Забайкальского края»