

Главное управление
по государственному надзору
Удмуртской Республики



Удмурт Элькуньсь
кун чаклэтья валтйсь
кивалтонни

ПРИКАЗ

«14» марта 2025 года

№ 026

г. Ижевск

Об утверждении доклада «Результаты правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного жилищного надзора за 2024 год»

В соответствии с частью 4 статьи 47 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», пунктом 18 Положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре)», утвержденного постановлением Правительства Удмуртской Республики от 30 сентября 2021 года № 533 «Об утверждении Положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре)», **п р и к а з ы в а ю:**

Утвердить доклад «Результаты правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного жилищного надзора за 2024 год».

Начальник Главного управления

М.А. Чистякова

УТВЕРЖДЕН
приказом Главного управления
по государственному надзору
Удмуртской Республики
«14» марта 2025 года № 026

**Главное управление по государственному надзору
Удмуртской Республики**

ДОКЛАД

**«Результаты правоприменительной практики при
осуществлении регионального государственного жилищного
контроля (надзора) за 2024 год»**

г. Ижевск

Содержание

Введение _____	4
Анализ поступивших обращений _____	6
Контрольно-надзорная деятельность _____	6
Привлечение к административной ответственности лиц за административные правонарушения, выявленные по результатам проверок _____	7
Мероприятия по контролю без взаимодействия с юридическими лицами _____	9
Наиболее часто встречающиеся нарушения при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора) _____	9
Основные изменения законодательства, произошедшие в 2024 году _____	11
Правые позиции судов _____	11
Судебная практика _____	13
Позиции Министра России, выраженные в письмах 2024 года _____	15
Предложения об актуализации обязательных требований, о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле _____	16
Профилактика нарушений, анализ состояния подконтрольной среды _____	18

Введение

Главное управление по государственному надзору Удмуртской Республики (далее - Управление по надзору УР, Главное управление) является исполнительным органом государственной власти, осуществляющим на территории Удмуртской Республики региональный государственный жилищный контроль (надзора) (далее – государственный жилищный надзор).

Государственный жилищный надзор на территории Удмуртской Республики также осуществляется органами местного самоуправления муниципальных образований, образованных на территории Удмуртской Республики, наделенными отдельными государственными полномочиями Удмуртской Республики по осуществлению государственного жилищного надзора в соответствии с Законом УР от 30.06.2014 № 40-РЗ «О наделении органов местного самоуправления отдельными государственными полномочиями Удмуртской Республики по региональному государственному жилищному контролю (надзору) и региональному государственному лицензионному контролю за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и внесению изменения в статью 35 Закона Удмуртской Республики «Об установлении административной ответственности за отдельные виды правонарушений».

Предметом государственного жилищного надзора является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами (далее - контролируемые лица) обязательных требований, установленных жилищным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении жилищного фонда, за исключением муниципального жилищного фонда:

а) требований к использованию и сохранности жилищного фонда, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое в многоквартирном доме, порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме;

б) требований к формированию фондов капитального ремонта;

в) требований к 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;

г) требований к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

д) 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;

е) правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения;

ж) правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

з) требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов;

и) требований к порядку размещения ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, информации в системе;

к) требований к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах;

л) требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования;

м) требований к безопасной эксплуатации и техническому обслуживанию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, а также требований к содержанию относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме вентиляционных и дымовых каналов

Объектами государственного жилищного надзора являются деятельность, действия (бездействие) контролируемых лиц, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования (далее - объекты надзора), в том числе:

товариществ собственников жилья – 533 субъектов;

жилищных и жилищно-строительных кооперативов – 8 субъектов;

ресурсоснабжающих организаций – 205 субъектов;

региональных операторов по обращению с твердыми коммунальными отходами – 1 субъект (ООО «Спецавтохозяйство»);

организаций, осуществляющих деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования - 1 субъект (газораспределительная организация АО «Газпром газораспределение Ижевск»);

организаций, осуществляющих деятельность по техническому диагностированию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования - 74 субъекта.

Полномочия Управления по надзору УР определены Положением о Главном управлении по государственному надзору Удмуртской Республики, утвержденном постановлением Правительства Удмуртской Республики от 29 декабря 2017 года № 588.

Настоящий доклад по правоприменительной практике при осуществлении государственного жилищного надзора за 2024 год подготовлен в рамках реализации части 2 статьи 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в

Российской Федерации», пункта 20 Общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора), утвержденных постановлением Правительства РФ от 30.09.2021 № 1670, пункта 18 Положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре), утвержденного постановлением Правительства УР от 30.09.2021 № 533, на основе обобщения и анализа имеющихся в распоряжении Главного управления материалов и информации.

Обобщение правоприменительной практики проводится для решения следующих задач:

1) обеспечение единообразных подходов к применению Управлением по надзору УР 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), муниципальном контроле.

Анализ поступивших обращений

В 2024 году количество поступивших обращений граждан, содержащих доводы о нарушении обязательных требований при осуществлении государственного жилищного надзора, составило 16 152 единицы.

Анализ поступивших обращений по тематическим направлениям свидетельствует о том, что лидирующую позицию в обращениях граждан занимают вопросы технического состояния и эксплуатации жилищного фонда (39%), начисления товариществами собственников жилья, ресурсоснабжающими организациями порядка начисления платы за жилищные и коммунальные услуги (16%),

Вопросы оказания коммунальных услуг ненадлежащего качества составляют 8,2% от общего количества поступивших обращений. Также ежегодно увеличивается количество поступающих обращений граждан по вопросам проведения технического обслуживания внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, количество которых в 2024 году составляет 10,8%.

Заявления граждан по вопросам управления жилищным фондом и размещения информации в системе ГИС ЖКХ составляют в совокупности 26 % от общего количества поступивших обращений.

Контрольно-надзорная деятельность

Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – постановление Правительства Российской Федерации № 336) установленные особенности проведения контрольных (надзорных) мероприятий, направленные на снижение необоснованного административного давления на субъекты предпринимательской деятельности, в том числе в рамках осуществления регионального государственного жилищного надзора были продлены и на 2024 год.

В соответствии с пунктом 3 постановления Правительства РФ № 336 в 2022 - 2024 годах в рамках видов государственного контроля (надзора), муниципального контроля, порядок организации и осуществления которых регулируются Федеральным законом «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» внеплановые контрольные (надзорные) мероприятия, внеплановые проверки проводятся без согласования с органами прокуратуры в рамках регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и регионального государственного жилищного контроля (надзора) в случае поступления жалобы (жалоб) граждан в связи с защитой (восстановлением) своих нарушенных прав.

В рамках осуществления государственного жилищного надзора в 2024 году было проведено 238 внеплановых проверок, по результатам которых выявлено 278 нарушений обязательных требований.

По результатам проведенных проверок выдано 130 предписаний об устранении допущенных нарушений.

Кроме того, в качестве специалистов, сотрудники Управления по надзору УР регулярно привлекаются органами прокуратуры к проверкам, в том числе в части соблюдения требований Правил безопасного использования газового оборудования, осуществления капитального ремонта общего имущества в МКД, а также требований к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домах. За период 2024 года было принято участие в 20 проверках прокуратуры.

При осуществлении контрольно-надзорной деятельности в 2024 году Управлением по надзору УР обеспечено соблюдение прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в соответствии с требованиями Федерального закона № 248-ФЗ. От контролируемых лиц на решения Управления по надзору УР (должностных лиц) по системе досудебного обжалования поступило 3 жалобы по результатам рассмотрения которых в удовлетворении было отказано.

**Привлечение к административной ответственности лиц
за административные правонарушения, выявленные
в рамках государственного жилищного надзора**

В рамках государственного жилищного надзора в **2024** году было возбуждено **232** дела об административных правонарушениях, в том числе:

118 протоколов по части 1 статьи 6.24 КоАП РФ «Нарушение установленного федеральным законом запрета курения табака на отдельных территориях, в помещениях и на объектах»;

1 протокол по части 2 статьи 7.21 КоАП РФ «Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме»;

12 протоколов по статье 7.22 КоАП РФ «Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений»;

34 протокола по статье 7.23 КоАП РФ «Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами»;

5 протоколов по части 5 статьи 9.16 КоАП РФ «Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований о разработке и доведении до сведения собственников помещений в многоквартирных домах предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирных домах»;

21 протокол по части 3 статьи 9.23 КоАП РФ «Отказ в допуске в порядке и случаях, установленных законодательством, представителя специализированной организации для выполнения работ (оказания услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, по техническому обслуживанию внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме или внутридомового газового оборудования в жилом доме (домовладении) либо для приостановления подачи газа»;

1 протокол по статье 19.4.1 КоАП РФ «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»;

6 протоколов по ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ «Невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства»;

9 протоколов по ст. 19.7 КоАП РФ «Непредставление сведений (информации)»;

25 протоколов по части 1 статьи 20.25 КоАП РФ «Неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный КоАП РФ».

Из них должностными лицами Жилищной инспекции Управления по надзору УР и судами вынесено с назначением наказания **218** постановлений по делам об административных правонарушениях.

При выборе вида наказания и меры ответственности за совершение административного правонарушения должностные лица Управления по надзору УР руководствуются положениями КоАП РФ: учитываются смягчающие и

отягчающие административную ответственность обстоятельства, а также возможность замены, в случаях установленных КоАП РФ, административного штрафа предупреждением.

Мероприятия по контролю без взаимодействия с юридическими лицами

В 2024 году в рамках государственного жилищного надзора проведено 268 контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями:

- плановые (рейдовые) осмотры (обследования) территорий;
- выездные обследования;
- наблюдение за соблюдением обязательных требований при размещении информации в ГИС ЖКХ;
- наблюдение за соблюдением обязательных требований, установленных ст. 172 ЖК РФ.

Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований при осуществлении государственного жилищного надзора

Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований, выявляемые в ходе контрольных мероприятий на предмет соблюдения требований жилищного законодательства товариществами собственников жилья (недвижимости):

- абз. 4 пп. «з» п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 (нарушения при рассмотрении заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в МКД);

- ч. 3 ст. 143.1 ЖК РФ (нарушения прав членов ТСЖ и не являющихся членами товарищества собственников помещений в МКД на ознакомление с документами ТСЖ);

- п. 32 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 (раскрытие информации путем размещения на постоянной основе);

Основными нарушениями, выявляемыми жилищной инспекцией Управления по надзору УР в ходе проведения контрольных мероприятий за формированием фондов капитального ремонта в отношении владельцев специальных счетов, являются следующие:

- нарушение требований к целевому расходованию и обеспечению сохранности средств фонда капитального ремонта;

- непередача документации, связанной с формированием фондов капитального ремонта, вновь избранному владельцу специального счета либо

региональному оператору при смене способа формирования фонда капитального ремонта;

- неперечисление денежных средств предыдущим владельцем специального счета на вновь открытый специальный счет;

- несвоевременное предоставление, либо не предоставление сведений об открытии специального счета, сведений о формировании фондов капитального ремонта.

Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований, выявляемые в ходе контрольных мероприятий на предмет соблюдения требований к размещению информации в ГИС ЖКХ, предусмотренных Федеральным законом от 21.07.2014 №209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», Приказом Минкомсвязи России и Минстроя России от 29 февраля 2016 года №74/114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» и Приказом Минстроя России от 07 февраля 2024 года № 79/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21.07.2014 г. № 209 «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

- отсутствие информации об объектах государственного учета жилищного фонда, включая технические характеристики и состояние;

- отсутствие платежных документов;

- отсутствие отчетов по исполнению смет доходов и расходов товариществ собственников жилья;

- неразмещение отчетов об исполнении договора управления;

- отсутствие информации о приборах учета, о показаниях индивидуальных приборов учета;

- неразмещение информации о договорах предоставления в пользование части общего имущества собственников помещений в МКД;

- отсутствие полной информации о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме;

- неразмещение договоров на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;

- размещение договоров, протоколов общих собраний собственников помещений в МКД, без приложений, являющимися неотъемлемыми частями указанных документов.

В рамках переданных органам местного самоуправления полномочий наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований, выявляемые в ходе контрольных (надзорных) мероприятий при осуществлении государственного жилищного надзора, являются:

- неисполнение обязанностей в части надлежащего содержания общего имущества в МКД;

- нарушение порядка приостановления коммунальной по электроснабжению в связи с образовавшейся у потребителя задолженностью;
- непредоставление, либо несвоевременное предоставление ответов на обращения граждан;
- нарушение нормативного уровня обеспечения населения коммунальными услугами;
- нарушения, связанные с порядком начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Основные изменения законодательства в 2024 году

В 2024 году в действующее законодательство внесены следующие существенные изменения:

1.1. Федеральным законом от 28.12.2024 № 540-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

1.2. Федеральным законом от 08.08.2024 № 259-ФЗ внесены изменения в часть 2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее — НК РФ), устанавливающую, в том числе, размеры государственных пошлин, подлежащих уплате при обращении в суды.

1.3. Часть 1 статьи 30.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее — КоАП РФ) в редакции Федерального закона от 29.10.2024 № 364-ФЗ предусматривает возможность подачи жалобы на постановление по делу об административном правонарушении в течение 10 дней со дня вручения или получения копии постановления (ранее этот срок исчислялся в сутках).

1.4. Внесены изменения в статью 7.23 КоАП РФ, ужесточающие административную ответственность за нарушение ресурсоснабжающими организациями режима обеспечения и качества поставляемых коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления населению коммунальных услуг.

1.5. Правила взаимодействия оператора связи и лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, при монтаже, эксплуатации и демонтаже сетей связи на объектах общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.08.2024 № 1055.

1.6. С 01.01.2024 вступила в силу часть 13 статьи 9.16 КоАП РФ, согласно которой предусмотрена ответственность за невыполнение гарантирующими поставщиками электрической энергии, сетевыми организациями обязанности по осуществлению приобретения, установки, замены, допуска в эксплуатацию приборов учета электрической энергии в случаях, предусмотренных законодательством об электроэнергетике

Правые позиции судов

1.1. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 30.01.2024 № 305-ЭС23-17695, из содержания которого следует, что в случае выявления в рамках одного контрольного мероприятия нескольких административных правонарушений, ответственность за которые предусмотрена одной и той же статьей (частью статьи) КоАП РФ, административное наказание подлежит назначению с учетом положений части 5 статьи 4.4 КоАП РФ, то есть как за совершение одного административного правонарушения.

1.2. Определения Верховного Суда Российской Федерации от 07.06.2024 №№ 301-ЭС24-3048, 301-ЭС24-236: то обстоятельство, что осмотр был произведен без участия контролируемого лица и без применения видеозаписи, не является безусловным основанием для признания результатов проверки недействительными, при том, что видеозапись в силу положения Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации не является основным и единственным доказательством совершения правонарушения.

1.3. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 18.07.2024 № 39-П: положение части 1.3-3 статьи 32.2 КоАП РФ не соответствует Конституции Российской Федерации, в той мере, в какой оно не предоставляет возможности льготной (в половинном размере) уплаты административного штрафа в случае выявления административного правонарушения в ходе проверки, проведенной органами прокуратуры.

1.4. Кассационное определение Верховного Суда Российской Федерации от 16.10.2024 № 89-КАД24-2-К7: нормы КоАП РФ не содержат запрета на повторную выдачу (направление) лицом (органом), рассматривающим дело об административном правонарушении, привлеченному к административной ответственности лицу копии постановления об административном правонарушении.

1.5. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 12.11.2024 № 51-П, в соответствии с которым до внесения в законодательство изменений при применении пункта 3 части 1 статьи 30.1 КоАП РФ жалоба на не вступившее в законную силу постановление должностного лица по делу об административном правонарушении подлежит рассмотрению судом по месту нахождения органа (должностного лица), вынесшего указанное постановление.

1.6. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 10.10.2024 № 302-ЭС24-10791, из содержания которого следует, что при рассмотрении заявления и документов выявление недостоверности содержащихся в них сведений является основанием для отказа во внесении изменений в реестр лицензий.

1.7. Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 2, 3 (2024) (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 27.11.2024): Юридическое лицо может быть привлечено к административной

ответственности наряду с должностным лицом, если у такого юридического лица имелась возможность для соблюдения законодательных норм и правил, за нарушение которых предусмотрена административная ответственность, но оно не приняло для этого все зависящие от него меры к их соблюдению.

1.8. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 12.03.2024 № 554-О, из которого следует, что размещение информационной вывески на фасаде многоквартирного дома лицом, эксплуатирующим помещение в данном доме, в рамках Закона Российской Федерации от 07.02.1992 «О защите прав потребителей» и ее эксплуатация на безвозмездной основе не требует принятия соответствующего решения общим собранием собственников. При этом размещение информационной вывески не должно нарушать права и законные интересы других лиц, создавать препятствия пользованию общим имуществом в доме или его надлежащему содержанию.

1.9. Определение Конституционного суда Российской Федерации от 24.12.2024 № 3421-О, в соответствии с которым обработка персональных данных при отсутствии согласия субъектов персональных данных допускается в случаях, предусмотренных положениями ЖК РФ, закрепляющими обязанность организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, предоставить реестр собственников помещений в этом доме лицу, по инициативе которого созывается общее собрание собственников (часть 3 1 статьи 45), а также право собственников помещений - как являющихся, так и не являющихся членами товарищества - ознакомиться с внутренними документами товарищества, в том числе с реестром его членов (пункт 2 части 3 статьи 143.1).

1.10. Кассационное определение Верховного Суда Российской Федерации от 17.04.2024 N 10—КАД24-4-Кб, в соответствии с которым действующие нормативные правовые акты не предоставляют полномочий органам местного самоуправления по установлению предельно допустимого срока отключения систем горячего водоснабжения.

Судебная практика

1. Неисполнение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений (ТСЖ, ТСН, иные организации) обязанностей по надлежащему содержанию общего имущества в МКД (ст. 7.22 КоАП РФ):

1) Ненадлежащее содержание кровли многоквартирного дома, что привело к протечкам, а также захламление чердачного помещения многоквартирного дома;

2) Ненадлежащее содержание системы вентиляции в многоквартирном доме;

3) Непринятие мер по своевременной очистке кровли от снежных навесов, наледи, сосулек, что могло повлечь угрозу причинения вреда жизни и здоровья граждан, повреждению имущества.

Примеры актов: Постановления Управления по надзору УР № И6-02-209 от 21.08.2024, № И6-02-108 от 18.04.2024, № И6-02-10 от 06.02.2024, № И6-02-39 от 27.02.2024, № И6-02-56 от 12.03.2024, № И6-02-102 от 09.04.2024.

2. Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами (ст. 7.23 КоАП РФ).

1) Нарушение допустимой продолжительности перерыва подачи коммунальной услуги «холодное водоснабжение» населению в результате аварии на сетях водоснабжения;

2) Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальной услугой «горячее водоснабжение» в многоквартирном доме;

3) Ограничение (приостановление) коммунальной услуги электроснабжения в период отопительного сезона на продолжительный промежуток времени, что повлекло за собой невозможность отопления жилого дома, в связи с чем нарушены права потребителей на благоприятные условия проживания в жилом доме;

4) Нарушение допустимой продолжительности перерыва подачи коммунальной услуги «холодное водоснабжение» более 8 часов (суммарно) в течении месяца через водоразборную колонку в жилой дом.

Примеры актов: постановления Управления по надзору УР № И6-02-28 от 15.02.2024, № И6-02-43 от 29.02.2024, № И6-02-84 от 02.04.2024, № И6-02-112 от 25.04.2024, № И6-02-120 от 23.05.2024, № И6-02-276 от 21.11.2024.

3. Нарушение установленного федеральным законом запрета курения табака в помещениях общего пользования многоквартирного дома (ч. 1 ст. 6.24 КоАП РФ).

За **2024** год Управлением по надзору УР рассмотрено **118** административных дела по ст. 6.24 КоАП РФ, наложено административных штрафов на общую сумму в размере **62 500** рублей.

4. Нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования (Отказ в допуске в порядке и случаях, установленных законодательством, представителя специализированной организации для выполнения работ (оказания услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, по техническому обслуживанию внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме или внутридомового газового оборудования в жилом доме (домовладении)) (ч. 3 ст. 9.23 КоАП РФ).

За **2024** год Управлением по надзору УР рассмотрено 21 административное дело по ч. 3 ст. 9.23 КоАП РФ, наложено административных штрафов на общую сумму в размере **23 500** рублей.

5. Невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица),

осуществляющего государственный надзор (контроль) об устранении нарушений законодательства (ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ).

Примеры судебных актов: постановление МССУ № 5 Октябрьского района г. Ижевска № 5-655/2024 от 10.10.2024.

6. Нарушение законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности (Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований о разработке и доведении до сведения собственников помещений в многоквартирных домах предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирных домах) (ч. 5 ст. 9.16 КоАП РФ).

Примеры судебных актов: № И6-02-261 от 28.11.2024, № И6-02-263 от 31.10.2024, № И6-02-265 от 03.12.2024.

7. Непредставление сведений (информации) (ст. 19.7 КоАП РФ).

Примеры судебных актов: постановление МССУ № 5 Устиновского района г. Ижевска УР № 5-499/2024 от 30.09.2024, постановление МССУ № 5 г. Воткинска УР № 5-486/2024 от 02.11.2024.

Позиции Минстроя России, выраженные в письмах 2024 года

1. Письмо Минстроя России от 27.12.2024 № 78814-ДН/04 «О составе общего имущества в многоквартирном доме»;

2. Письмо Минстроя России от 19.12.2024 № 34501-ОГ/00 «О расчете размера платы за коммунальные услуги»;

3. Письмо Минстроя России от 10.12.2024 № 73833-ДН/04 «О монтаже, эксплуатации и демонтаже сетей связи на объектах общего имущества в МКД»;

4. Письмо Минстроя России от 26.11.2024 № 31411-ОГ/00 «По вопросам деятельности по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования и технического обслуживания внутриквартирного газового оборудования»;

5. Письмо Минстроя России от 22.11.2024 № 69812-ДН/04 «По вопросу приема платежей за услуги лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом»;

6. Письмо Минстроя России от 22.11.2024 № 69727-ДН/04 «Об определении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме»;

7. Письмо Минстроя России от 06.11.2024 № 65712-ДН/04 «Об общедомовых приборах учета»;

8. Письмо Минстроя России от 31.10.2023 № 67211-АЕ/04 «О необходимости перезаключения договоров о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме и приведение в соответствии с положениями ЖК РФ»;

9. Письмо Министра России от 31.10.2024 № 64366-ДН/04 «О способах управления МКД»;

10. Письмо Министра России от 29.10.2024 № 28301-ОГ/00 «О пользовании имуществом, принадлежащем собственникам помещений в многоквартирном доме»;

11. Письмо Министра России от 23.10.2024 № 62172-ДН/04 «О расчете размера платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирном доме»;

12. Письмо Министра России от 21.10.2024 № 27352-ОГ/00 «О проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме очно-заочного голосования»;

13. Письмо Министра России от 11.10.2024 № 59724-ДН/04 «О внутридомовой системе отопления»;

14. Письмо Министра России от 11.10.2024 № 59623-ДН/04 «Об управлении многоквартирным домом».

Предложения об актуализации обязательных требований, о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле

1) В соответствии с положениями ст. 45 ЖК РФ подлинники протоколов общих собраний собственников помещений в МКД совместно с бюллетенями поступают на хранение в течение 3-х лет в орган государственного жилищного надзора

Учитывая большой объем документов общих собраний собственников помещений (протоколы, решения), а также отсутствие помещений для хранения указанных документов, необходимого оборудования и архивариуса, считаем необходимым предусмотреть порядок возврата подлинников решений и протокола общих собраний собственников помещений по истечении трехлетнего срока их хранения в ОГЖН организации, осуществляющей управление МКД в текущий период, либо председателю совета дома.

2) Жилищным законодательством предусмотрена возможность выбора непосредственного способа управления многоквартирным домом, при этом реализацией такого способа управления считается обеспечение фактического обслуживания ответственным лицом.

При анализе заключаемых договоров на обслуживание в рамках непосредственного управления выявляется, что такие договоры, как правило, заключаются на узкий перечень работ и услуг (по сути, на аварийно-диспетчерское обслуживание), не обеспечивающий надлежащее содержание общего имущества, что фактически означает отсутствие реализации способа управления многоквартирным домом. Это касается, прежде всего, домов из старого нерентабельного жилого фонда с большим перечнем необходимых работ по ремонту и недостаточной собираемостью средств на содержание общего имущества.

В связи с изложенным, считаем необходимым закрепить в жилищном законодательстве обязательного перечня работ, который должен

содержаться в договоре обслуживания, заключаемым с собственниками при выборе непосредственного способа управления. При этом, необходимо законодательно установить обстоятельства, при которых непосредственный способ управления будет считаться нереализованным, в том числе в случае отсутствия соответствующих видов работ и услуг в указанном договоре.

3) В настоящее время контролируемые лица не обязаны предоставлять органам государственного контроля (надзора) информацию о принятых ими мерах по исполнению объявленных предостережений.

В тоже время органы государственного контроля (надзора) осуществляют учет объявленных ими предостережений и используют соответствующие данные для проведения иных профилактических мероприятий и контрольных (надзорных) мероприятий.

Учитывая изложенное, предлагается ввести в положения Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» обязанность контролируемых лиц предоставлять органам государственного контроля (надзора) информацию о принятых ими мерах по исполнению объявленных предостережений.

4) Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее также - лицензия), предоставленной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации.

Процедура лицензирования предполагает соблюдение соискателем лицензии ряда требований, например, обязательным является получение руководителем управляющей организации по результатам сдачи экзамена квалификационного аттестата, а также отсутствие информации о руководителе управляющей организации в реестре дисквалифицированных лиц и др. (ст. 193 ЖК РФ).

В силу п. 1.3 ст. 161 ЖК РФ лицензирование проходят только управляющие организации. В случае ТСЖ или непосредственного управления председателю совета МКД (старшему по дому) получать квалификационный аттестат не требуется.

Квалификационный аттестат можно рассматривать как документ о профессиональной переподготовке или повышению квалификации. Действия по получению такого документа являются бесплатными (п. 3 ст. 202 ЖК РФ).

Председатель правления товарищества собственников жилья избирается членами правления на срок, определенный уставом. Его полномочия руководителя юридического лица, в том числе действия от имени ТСЖ без доверенности, возникают с момента избрания его на эту должность.

Деятельность председателя правления товарищества требует наличие специальных знаний. Между тем, никаких формальных требований к его кандидатуре закон не предъявляет.

В связи с этим представляется целесообразным ввести соответствующую правовую норму, устанавливающую обязанность получения квалификационного аттестата для председателя правления товарищества, подтверждающего его профессиональную квалификацию. Это позволит эффективнее решать вопросы содержания общего имущества и коммунального обслуживания.

5) В действующем законодательстве отсутствует ответственность владельцев специальных счетов за нарушение требований к формированию фондов капитального ремонта, обеспечению сохранности и целевому расходованию средств фондов капитального ремонта. В целях повышения дисциплины владельцев специальных счетов к исполнению обязанностей по формированию фондов капитального ремонта, обеспечению сохранности и целевому расходованию средств фондов капитального ремонта, предлагается ввести в КоАП РФ положения, устанавливающие данный вид ответственности.

Также в КоАП РФ не предусмотрена административная ответственность регионального оператора за ненадлежащий контроль за качеством проведения работ подрядными организациями.

Профилактика нарушений обязательных требований, анализ состояния подконтрольной среды

Целью профилактической работы является предупреждение нарушений подконтрольными субъектами обязательных требований, устранение причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований; повышение прозрачности системы государственного контроля (надзора) и эффективности осуществления контрольно-надзорной деятельности Управления по надзору УР.

В рамках профилактики нарушений обязательных требований, установленных жилищным законодательством, соблюдение которых оценивается при проведении Управлением по надзору УР государственного жилищного надзора, в 2024 году проведена следующая работа.

На официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» Управления по надзору УР размещены перечни нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при осуществлении государственного жилищного надзора, а также тексты данных правовых актов. Перечни нормативных правовых актов и тексты этих актов поддерживаются в актуальном состоянии.

Были проведены публичные обсуждения итогов правоприменительной практики.

На постоянной основе проводится разъяснительная работа в средствах массовой информации по вопросам соблюдения обязательных требований.

Обеспечено функционирование телефона «Горячей линии».

Осуществляется устное и письменное консультирование поднадзорных субъектов.

В 2024 году, в рамках осуществления государственного жилищного надзора, в целях профилактики нарушений обязательных требований, выдано 883 предостережения о недопущении нарушений обязательных требований.

В 2024 году организации, осуществляющие деятельность по управлению МКД, ресурсоснабжающими организациями выполнялись требования, содержащиеся в предостережениях, что является показателем эффективности такого вида мероприятия по профилактике нарушения обязательных требований.

Анализ показателей, характеризующих состояние подконтрольной среды, свидетельствует, что причинами и условиями нарушений обязательных требований являются отсутствие необходимого уровня знаний требований законодательства у руководителей юридических лиц и работников, отсутствие со стороны руководителей подконтрольных субъектов надлежащего контроля за соблюдением исполнения соответствующих публично-правовых обязанностей, пробелы в законодательстве, большой объем нормативно-правовых актов, регулирующих сферу деятельности подконтрольных субъектов и их систематическое изменение.

С целью решения данных проблем и достижения ключевых и индикативных показателей, Управление по надзору УР продолжит профилактическую работу, с целью повышения уровня информированности подконтрольных субъектов по вопросам соблюдения обязательных требований, обеспечения доступности сведений о применении обязательных требований, обеспечения взаимодействия с подконтрольными субъектами и повышения уровня доверия подконтрольных субъектов к органу государственного жилищного надзора, повышения уровня правовой грамотности подконтрольных субъектов, обеспечения единообразия понимания предмета контроля подконтрольными субъектами, мотивации подконтрольных субъектов к добросовестному поведению и сознательному соблюдению обязательных требований.

Кроме того, с апреля 2023 года в Удмуртской Республике в пилотном режиме запущено новое мобильное приложение «Госуслуги.Дом», которое разработано при участии Минстроя и Минцифры России. Внедрение цифровой платформы реализовано в рамках нацпроекта «Цифровая экономика РФ», инициированного Президентом России. Приложение создано на базе государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства – ГИС ЖКХ.

Приложение обеспечивает прямой удобный канал связи жителей с управляющими организациями, ТСЖ, РСО.

Количество пользователей приложения «Госуслуги.Дом» в Удмуртской Республике в 2024 году достигло 61 106 человек (в 2023 году - 14 000 человек). С помощью мобильного приложения собственники могут:

- передавать показания приборов учета;
- подавать заявки в управляющую организацию, ТСЖ;
- оплачивать счета за ЖКУ;
- получать информацию о сроках капремонта, плановых работах и

собраниях собственников

- принимать участие в общедомовых собраниях собственников онлайн;
- отслеживать ежегодные отчеты управляющей организации.

Самыми популярными разделами у пользователей являются передача показаний приборов учета, оплата счетов, обращений в управляющие организации.
