

ДОКЛАД
о правоприменительной практике контрольной (надзорной) деятельности
Государственной жилищной инспекции Ростовской области при
осуществлении регионального государственного лицензионного контроля
за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению
многоквартирными домами
в 2024 году

Государственная жилищная инспекция Ростовской области (далее – Госжилинспекция области) в соответствии со статьей 196 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), пунктом 1.1 Положения о Государственной жилищной инспекции Ростовской области, утвержденного постановлением Правительства Ростовской области от 27.02.2012 № 125, уполномочена осуществлять региональный государственный лицензионный контроль за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - государственный лицензионный контроль).

Госжилинспекцией области в своей деятельности проверяется соблюдение обязательных требований, предусмотренных следующими нормативными правовыми актами, за нарушение норм которых предусмотрено привлечение к административной ответственности:

- Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - ЖК РФ);
- Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»;
- Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;
- 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 и ремонт 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»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- 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»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»;

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

- постановление Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»;

- 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»;

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

Контролируемыми лицами являются юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии.

Предметом регионального государственного лицензионного контроля является соблюдение контролируемыми лицами лицензионных требований в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

В соответствии с частью 1 статьи 193 ЖК РФ к лицензионным требованиям отнесены следующие требования:

1) регистрация лицензиата, соискателя лицензии в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации. Юридические лица и индивидуальные предприниматели, зарегистрированные на территориях иностранных государств, к осуществлению деятельности по управлению многоквартирными домами не допускаются;

1.1) отсутствие тождественности или схожести до степени смешения фирменного наименования соискателя лицензии или лицензиата с фирменным наименованием лицензиата, право которого на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами возникло ранее;

2) наличие у должностного лица (единоличного исполнительного органа юридического лица, руководителя юридического лица или его филиала либо индивидуального предпринимателя, осуществляющих управление многоквартирным домом, а в случае заключения договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа - единоличного исполнительного органа юридического лица или индивидуального предпринимателя, которым такие полномочия переданы) лицензиата, соискателя лицензии квалификационного аттестата;

3) отсутствие у должностного лица лицензиата, должностного лица соискателя лицензии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;

4) отсутствие в реестре лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего

содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, информации о должностном лице лицензиата, должностном лице соискателя лицензии;

5) отсутствие в сводном федеральном реестре лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами информации об аннулировании лицензии, ранее предоставленной лицензиату, соискателю лицензии;

6.1) соблюдение лицензиатом требований к размещению информации, установленных частью 10.1 статьи 161 настоящего Кодекса;

7) иные требования, установленные Правительством Российской Федерации.

Согласно пункту 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и об осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации, лицензионными требованиями к лицензиату помимо требований, предусмотренных пунктами 1 - 6.1 части 1 статьи 193 ЖК РФ, являются следующие требования:

- а) соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ;
- б) исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ;
- в) соблюдение требований, предусмотренных частью 3.1 статьи 45 ЖК РФ;
- г) соблюдение требований, предусмотренных частью 7 статьи 162 и частью 6 статьи 198 ЖК РФ.

Обобщение правоприменительной практики проводится для решения следующих задач:

- 1) обеспечение единообразных подходов к применению Госжилинспекцией области и ее должностными лицами обязательных требований, законодательства Российской Федерации о государственном контроле;
- 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.

Организация и осуществление государственного лицензионного контроля с 10.03.2022 регулируется Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – ФЗ-248).

В развитие положений указанного федерального закона приняты следующие нормативные правовые акты:

- постановление Правительства Ростовской области от 30.12.2021 № 1151 «Об утверждении Положения о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению

многоквартирными домами».

За 2024 год в Госжилинспекцию области поступило 9540 обращения с вопросами, относящимися к вопросам государственного лицензионного контроля за деятельностью по управлению многоквартирными домами, для рассмотрения.

Основной тематикой обращений являлся вопрос о нарушении управляющими организациями (лицензиатами) лицензионного требования по исполнению обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ, в части:

- содержания общего имущества в многоквартирных домах, жилых помещений – 3242;
- нарушения обязательных требований к качеству коммунальных услуг – 935;
- нарушения обязательных требований к расчетам платы за жилищно-коммунальные услуги – 961;
- претензии к работе управляющих организаций – 2190.

В 2024 году в рамках государственного лицензионного контроля проведено 904 внеплановые проверки, из них 106 выездных и 796 документарных.

Нарушения лицензионных требований выявлены в 316 случаях.

Типичными нарушениями лицензионных требований при проведении контрольных мероприятий являлись:

- нарушения порядка расчета платы за коммунальные услуги, в том числе применение недостоверных показаний приборов учёта, применение неверных расчётных формул, невыполнение перерасчета платы в случаях, когда такой перерасчет должен быть выполнен;

- нарушения требований к качеству предоставления коммунальных услуг, в том числе отсутствие коммунальной услуги сверх нормативного срока, нарушение нормативных параметров коммунальных услуг, несвоевременное реагирование на заявки потребителей о нарушениях качества коммунальных услуг, нарушения порядка введения ограничения коммунальных услуг;

- нарушения обязательных требований к содержанию общего имущества собственников помещений, в том числе несвоевременное реагирование на заявки жителей об аварийных ситуациях и непринятие мер по устранению таких ситуаций, невыполнение или нарушение утвержденной периодичности выполнения работ по содержанию общего имущества (уборка мест общего пользования, проверка вентканалов, поверка ОДПУ и т.п.);

- нарушения порядка установления размера платы за содержание жилого помещения, в том числе за коммунальные ресурсы предоставленные в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- нарушения требований к размещению информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;

- нарушения порядка организации и проведения работ по обслуживанию внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, в том числе невыполнение работ по действующему договору, нарушение порядка уведомления потребителя о проведении работ.

В 2024 году выдано 276 предписаний об устранении обязательных требований.

Контролируемым лицам выдано 88 предостережения о недопустимости нарушений обязательных требований.

В 2024 году в рамках реализации государственного лицензионного

контроля государственными жилищными инспекторами составлено 423 протокола об административных правонарушениях за совершение следующих административных правонарушений:

- нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (статья 7.23.3 КоАП РФ);

- нарушение порядка размещения информации в ГИС ЖКХ (статья 13.19.2 КоАП РФ);

- осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований (статья 14.1.3 КоАП РФ);

- воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля, должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного контроля, должностного лица органа муниципального контроля (статья 19.4.1 КоАП РФ);

- непринятие по постановлению (представлению) органа (должностного лица), рассмотревшего дело об административном правонарушении, мер по устранению причин и условий, способствовавших совершению административного правонарушения (статья 19.6 КоАП РФ);

Большую часть правонарушений составили правонарушения, связанные с нарушением лицензионных требований при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (статья 14.1.3 КоАП РФ).

В 2024 году Госжилинспекцией области в отношении лицензиатов было рассмотрено 292 дела об административном правонарушении. По итогам рассмотрения наложено административных штрафов на общую сумму 7 658,0 тыс. руб.

В 2024 году 23 административных штрафа были оплачены в размере 50% от назначенной суммы штрафа в соответствии с ч. 1.3-3 ст. 32.2 КоАП РФ (при оплате в 20-дневный срок со дня вынесения постановления о наложении административного штрафа).

По итогам обжалования лицензиатами в судебной порядке вынесенных Госжилинспекцией области постановлений по делам об административных правонарушениях (12 постановлений) в 2 случаях размер штрафа снижен, в 8 случаях постановления Госжилинспекции области о привлечении к административной ответственности оставлены без изменения, еще 2 жалобы на конец года находились на рассмотрении.

В целях взыскания наложенных и не оплаченных в установленный для добровольной оплаты срок, истекший в 2024 году, постановления о назначении административного штрафа направлялись Госжилинспекцией области в подразделения службы судебных приставов (ССП) для принудительного взыскания.

Также в случаях неоплаты административного штрафа в срок, установленный для добровольной оплаты, Госжилинспекцией области возбуждались дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 20.25 КоАП РФ.

Так, в 2024 году за уклонение от исполнения административного наказания в виде административного штрафа инспекцией было возбуждено 25 дел об административном правонарушении по части 1 статьи 20.25 КоАП РФ и

направлено в суд для рассмотрения.

В 2024 году Госжилинспекцией области по итогам рассмотренных дел об административных правонарушениях лицензиатам было внесено 292 представления об устранении причин и условий, способствовавших совершению административного правонарушения, в порядке, установленном статьей 29.13 КоАП РФ.