

**Обобщенная правоприменительная практика Службы государственной
жилищной инспекции Ивановской области
за 2019 год**

Служба государственной жилищной инспекции Ивановской области (далее – Служба) осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и в рамках полномочий, определенных Положением о Службе государственной жилищной инспекции Ивановской области», утвержденным постановлением Правительства Ивановской области от 18.09.2013 № 374-п «Об утверждении Положения о Службе государственной жилищной инспекции Ивановской области».

Основными задачами государственного жилищного надзора и лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – лицензионный контроль) являются предупреждение, выявление и пресечение нарушений обязательных требований органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами, установленных ЖК РФ. Государственный жилищный надзор (контроль) осуществляется посредством организации и проведения проверок, принятия предусмотренных законодательством мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений, систематического наблюдения за исполнением обязательных требований.

Целью деятельности Службы является повышение эффективности государственного контроля (надзора) за обеспечением прав и законных интересов граждан и государства при предоставлении населению жилищных и коммунальных услуг.

Субъектами регионального государственного жилищного надзора являются исполнительные органы государственной власти Ивановской области, органы местного самоуправления муниципальных образований Ивановской области, юридические лица: товарищества собственников жилья (далее – ТСЖ), жилищно-строительные кооперативы (далее – ЖСК), товарищества собственников недвижимости (далее – ТСН), региональный оператор по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами, ресурсоснабжающие организации и граждане.

Количество подконтрольных субъектов регионального государственного жилищного надзора по состоянию на декабрь 2019 года: органы местного самоуправления муниципальных образований Ивановской области – 143; ТСЖ, ТСН – 403; ЖСК – 144; ресурсоснабжающие организации – 215; региональный

оператор по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах – 1; региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами – 1.

Субъектами лицензионного контроля являются юридические лица или индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии.

Количество подконтрольных субъектов лицензионного контроля по состоянию на декабрь 2019 года – 198 лицензиатов.

Перечень нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля утвержден приказом Службы от 27.08.2017 № 95 «Об утверждении перечня нормативно правовых актов» и размещен на официальном сайте Службы (<http://gzi.ivanovoobl.ru>).

В 2019 году в Службу поступило 22263 обращения, что на 6 % меньше, чем в 2018 году (2018 – 23790).

Анализ обращений показал, что за указанный период в Службу обращались по следующим вопросам:

- содержание общего имущества многоквартирных домов, его технического состояния, в том числе внутридомового газового оборудования (ВДГО) (53%);
- начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги (28%);
- выбор способа управления многоквартирным домом, размещение информации в ГИС ЖКХ и другим вопросам (9%);
- качество предоставляемых коммунальных услуг (6%);
- проведение капитального ремонта многоквартирных домов (4%).

Служба обеспечивает объективное, всестороннее и своевременное рассмотрение обращений граждан по вопросам, входящим в её компетенцию, и дает письменные ответы на них в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

В рамках регионального государственного жилищного надзора за 2019 год инспекторами Службы проведено 1726 проверок, что на 106 % больше чем в 2018 году (838). По результатам указанных проверок выявлено 2729 нарушений обязательных требований, что на 30% больше чем в 2018 году (2093) из них:

- нарушений правил технической эксплуатации и ремонта жилищного фонда 287 (10,5%);
- нарушений правил пользования жилыми помещениями 215 (8%);
- некачественное предоставление населению коммунальных услуг 16 (0,5%);
- нарушений требований законодательства о раскрытии информации 54 (2%);

- нарушений порядка расчета платы за жилищно-коммунальные услуги 129 (5%);
- нарушений правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования 1186 (43,5%);
- нарушений правил управления многоквартирными домами 16 (0,5%);
- неисполненных предписаний 34 (1%);
- иных нарушений 792 (29%).

Также по результатам регионального государственного жилищного надзора в 2019 году Службой составлено 1548 актов проверки, выдано 563 предписания об устранении выявленных нарушений.

В рамках лицензионного контроля за 2019 год инспекторами Службы проведено 1356 проверок, что на 26 % меньше чем в 2018 году (1839). По результатам указанных проверок выявлено 18 843 нарушения обязательных требований, что в 9 раз больше чем в 2018 году (2009) из них:

- нарушений правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования 12521 (66,5%);
- нарушений правил технической эксплуатации и ремонта жилищного фонда 2591 (13,75%);
- осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований- 2330 (12,3%)
- некачественное предоставление населению коммунальных услуг 31 (0,16%);
- нарушений требований законодательства о раскрытии информации 34 (0,18%);
- нарушений порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги 47 (0,25%);
- нарушений правил управления многоквартирными домами 32 (0,16%);
- неисполненных предписаний 38 (0,2%);
- иных нарушений 1219 (6,5%).

По результатам лицензионного контроля в 2019 году Службой составлено 1356 актов проверок, выдано 473 предписания об устранении выявленных нарушений.

Увеличение числа проведенных проверок и выявленных нарушений обязательных требований обусловлено масштабными проверками Службы по соблюдению требований к содержанию газового оборудования управляющими организациями региона по поручению заместителя Председателя Правительства Российской Федерации В.Л. Мутко от 16.01.2019 № ВМ-П9-148В. Типичными выявленными нарушениями являлись: нарушение периодичности проведения работ по проверке состояния дымоходов и вентканалов в многоквартирных домах,

нарушение периодичности проведения работ по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования (далее – ВДГО), а также работ по ремонту ВДГО и не проведение диагностирования ВДГО.

В 2019 году выявлено большое количество нарушений правил технической эксплуатации и ремонта жилищного фонда. Преимущественно нарушения выражались в ненадлежащем содержании кровельного покрытия, фасадов, межпанельных швов, цоколя, отмостки, подъездов многоквартирных домов, течи трубопроводов, отсутствие уборки придомовой территории и мест общего пользования многоквартирных домов, предоставление коммунальной услуги по отоплению ненадлежащего качества, необеспечение ввода в эксплуатацию общедомовых приборов учета тепловой энергии у потребителей, непринятие мер по организации и содержанию контейнерных площадок.

Наибольшую долю в общем количестве нарушений порядка расчета платы за жилищно-коммунальные услуги составляют нарушения при расчете платы за отопление, когда не учитываются показания общедомовых приборов учета тепловой энергии, не производятся ежегодные корректировки платы за отопление, завышается ежемесячный размер платы за отопление вследствие применения нормативного объема тепловой энергии при наличии в домах исправных общедомовых приборов учета.

Также следует отметить нарушения, допускаемые поставщиками услуг при расчете платы за коммунальные ресурсы, потребленные в целях содержания общего имущества в многоквартирных домах, когда применяемые площади помещений многоквартирного дома, не соответствуют технической документации на многоквартирный дом, а также объемы коммунальных ресурсов, не соответствуют фактическим объемам потребления.

Зачастую поставщиками услуг допускаются нарушения при расчете платы за коммунальные услуги по водоснабжению (холодному и горячему) и электроснабжению, в части необоснованного непринятия передаваемых потребителями показаний индивидуальных приборов учета, а также не произведении перерасчета платы за коммунальные услуги после проведения проверки показаний индивидуальных приборов учета.

Особо следует отметить деятельность товариществ собственников жилья и жилищных кооперативов при начислении платы за жилищно-коммунальные услуги. При проведении проверок в отношении указанных лиц часто прослеживается непонимание руководящим составом юридических лиц норм действующего законодательства, а также изменений, вносимых в законодательные акты. Так, например, нередко в квитанции включаются услуги, не относящиеся к жилищно-коммунальным и, более того, не утвержденные общим собранием членов товарищества или кооператива; также в квитанциях отсутствует обязательная

информация, предусмотренная законом – показания общедомовых приборов учета, объемы потребления коммунальных услуг, номера телефонов исполнителей услуг и так далее; квитанции заполняются «от руки», сложные для понимания и с минимальным количеством требуемой информации.

В сложившейся ситуации исполнителям жилищно-коммунальных услуг следует в полном объеме изучить действующее жилищное законодательство в части, касающейся их деятельности, а также осуществлять постоянный мониторинг изменений, вносимых в законодательные акты, а также судебной практики. Кроме того, исполнители жилищно-коммунальных услуг вправе обращаться за разъяснениями действующего жилищного законодательства и практики его применения в Минстрой России.

В 2019 году инспекторами Службы составлено 1267 протоколов об административных правонарушениях, предусмотренных частями 1 и 2 статьи 7.21, статьей 7.22, частью 3 статьи 9.23, частью 2 статьи 14.1.3, частью 2 статьи 19.4.1, частями 1 и 24 статьи 19.5, статьей 19.7 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ).

По итогам анализа проведенных контрольно-надзорных мероприятий за 2019 год установлено, что управляющими компаниями, ТСЖ, ЖСК исполнено 763 предписания Службы.

В целях профилактики нарушений Службой в 2019 году осуществлялось информирование поднадзорных субъектов по вопросам соблюдения обязательных требований, а именно:

- на официальном сайте размещались руководства по соблюдению обязательных требований (например, по предоставлению необходимой информации в соответствии со статьей 172 ЖК РФ, об исполнении требований части 9 статьи 138 ЖК РФ; по безопасному использованию газа в быту и другие);
- проведено 16 семинаров (совещаний) с представителями УК, ТСЖ, ЖСК, в том числе с выездом в муниципальные образования Ивановской области;
- проведена разъяснительная работа в средствах массовой информации (68 сюжетов, комментариев, пресс-конференций);
- на официальном сайте Службы регулярно размещалась информация об изменениях обязательных требований, в том числе, путем подготовки комментариев к соответствующим изменениям нормативных правовых актов, устанавливающих обязательные требования, сроках и порядке вступления их в действие, а также рекомендаций о проведении необходимых организационных, технических мероприятий, направленных на внедрение и обеспечение соблюдения обязательных требований (132 новости).

В ноябре 2019 года Службой проведены публичные обсуждения результатов правоприменительной практики и руководств по соблюдению обязательных

требований, в которых приняли участие представители управляющих организаций Ивановской области.

На официальном сайте Службы размещено руководство по соблюдению обязательных требований, дающее разъяснение, какое поведение управляющих организаций, ТСЖ, ЖСК является правомерным.

В соответствии с частью 4 статьи 8.1 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», постановлением Правительства Ивановской области от 05.08.2019 № 311-п «Об утверждении критериев отнесения деятельности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей к категориям риска в сфере осуществления лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Ивановской области» и постановлением Правительства Российской Федерации от 17.08.2016 № 806 «О применении риск-ориентированного подхода при организации отдельных видов государственного контроля (надзора) и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», с целью формирования ежегодного плана проведения плановых проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей на 2020 год Службой утвержден реестр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии отнесенных к определенной категории риска на территории Ивановской области на 2020 год и реестр товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных и иных специализированных потребительских кооперативов по управлению многоквартирными домами отнесенных к определенной категории риска на территории Ивановской области на 2020 год .

Все субъекты проверок отнесены к одной из категории риска:

- высокий (проверки проводятся один раз в два года);
- средний (проверки проводятся не чаще одного раза в четыре года и не реже одного раза в пять лет);
- умеренный (проверки проводятся не чаще одного раза в шесть лет и не реже одного раза в восемь лет);
- низкий (проверки проводятся плановые проверки не проводятся).

Ежегодный план проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей на 2020 год утвержден приказом Службы от 18.10.2019 № 126 и размещен на официальном сайте. ТСЖ и ЖСК не присвоена высокая категория риска, поэтому они не включены в план проведения плановых проверок на 2020 год.

В 2020 году плановые проверки поднадзорных субъектов будут проводиться инспекторами Службы с применением проверочных листов (чек-листов), которые утверждены Службой в 2019 году.

Проверочный лист содержит исчерпывающий перечень вопросов, подлежащих проверке, соотнесенный с реквизитами нормативных правовых актов. Чек-листы содержат вопросы, затрагивающие предъявляемые к объекту проверки обязательные требования, соблюдение которых наиболее значимо с точки зрения недопущения возникновения угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан.

Перечисленные в проверочном листе нормативные правовые акты определяют предмет плановой проверки. В ходе проведения плановых проверок с использованием проверочных листов проверке подлежат вопросы, исключительно включенные в указанные проверочные листы.

Ответы на вопросы однозначно свидетельствуют о соблюдении или несоблюдении юридическим лицом обязательных требований, составляющих предмет проверки.

Таким образом, проверочные листы позволят сделать проверки прозрачными и более объективно оценивать характер нарушений, выявленных должностными лицами, а также позволит подконтрольным субъектам подготовиться к проведению проверочного мероприятия.

Ещё одним из основных направлений деятельности Службы является административное производство. В 2019 году на рассмотрение Службы поступали административные дела, возбужденные непосредственно инспекторами Службы, органами прокуратуры, органами полиции. Также действующим законодательством Служба уполномочена на возбуждение административных дел, которые подлежат рассмотрению мировыми судьями.

В 2019 году в производстве Службы находилось 1512 административных дел, что на 30 % меньше показателя 2018 года (2163), в том числе 755 дел были направлены мировым судьям (2018 - 813).

Исходя из анализа административных дел, находившихся в производстве Службы в 2019 году, структура выявленных правонарушений следующая:

- 245 дел рассмотрено по материалам органов полиции за курение в местах общего пользования многоквартирных домов, что на 70% меньше чем в 2018 году (823);
- 282 дела - за ненадлежащее содержание общего имущества собственников МКД ТСЖ и ЖСК, что в 7,6 раза больше чем в 2018 году (37);
- 318 дел - за осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД с нарушением лицензионных требований (338);
- 286 дел - по вопросам самовольной перепланировки и (или) переустройства жилых помещений, что на 16 % больше чем в 2018 году (247);

- 144 дела -за неисполнение предписания Службы, что на 40 % меньше чем в 2018 году (241);

- 237 дел - по иным категориям (за нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению МКД, нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами, за непредставление сведений (информации), за воспрепятствование в проведении проверки, за нарушения в сфере содержания газового оборудования, за нарушение стандарта раскрытия информации), что на 50 % меньше чем в 2018 году (477).

В рамках функции по представительству интересов Службы в судебных органах всех инстанций принято участие в рассмотрении 187 судебных дел, в которых Служба была заявлена в качестве ответчика или третьего лица, не считая судебных дел по рассмотрению 755 протоколов, направленных Службой мировым судьям.

Кроме того, в 2019 году Службой осуществлялась деятельность по закупкам материальных запасов, оказания услуг и работ в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

В указанный период Службой заключено и исполнено 4 государственных контракта на общую сумму 1 788 307, 55 руб., из них:

- с единственным поставщиком на сумму 1 331 102,85 руб. – 2 шт.
- электронный аукцион на сумму 457 204,70 руб. – 2 шт.

Службой заключены прямые договоры (до 300 000 руб.) в количестве 53 шт. на общую сумму 1 604 625,47 руб.