

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

П Р И К А З

от «21» февраля 2022 года

№ 1

г. Омск

Об утверждении докладов о правоприменительной практике
Государственной жилищной инспекции
Омской области за 2021 год

В соответствии со статьей 47 Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», пунктом 17 Положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре) на территории Омской области, утвержденного постановлением Правительства Омской области от 24 ноября 2021 года № 554-п, пунктом 17 Положения о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Омской области, утвержденного постановлением Правительства Омской области от 24 ноября 2021 года № 555-п, приказываю:

1. Утвердить:

1) Доклад о правоприменительной практике Государственной жилищной инспекции Омской области в рамках осуществления регионального государственного жилищного контроля (надзора) за 2021 год согласно приложению № 1 к настоящему приказу;

2) Доклад о правоприменительной практике Государственной жилищной инспекции Омской области в рамках осуществления регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами за 2021 год согласно приложению № 2 к настоящему приказу.

2. Отделу организации деятельности и аналитической работы Государственной жилищной инспекции Омской области обеспечить размещение настоящего приказа на официальном сайте Государственной жилищной инспекции Омской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в срок до 1 марта 2022 года.

Исполняющий обязанности
начальника Государственной
жилищной инспекции
Омской области



О.Г. Подгурский

ДОКЛАД
о правоприменительной практике Государственной жилищной инспекции
Омской области в рамках осуществления регионального государственного
жилищного контроля (надзора) за 2021 год

Раздел I. Общие положения

1. Обзор правоприменительной практики Государственной жилищной инспекции Омской области (далее – Госжилинспекция) в рамках осуществления регионального государственного жилищного контроля (надзора) (далее – жилищный надзор) подготовлен в соответствии со статьей 47 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Закон № 248-ФЗ), пунктом 17 Положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре) на территории Омской области, утвержденным постановлением Правительства Омской области от 24 ноября 2021 года № 554-п.

2. В соответствии с Положением о Госжилинспекции, утвержденным Указом Губернатора Омской области от 15 января 2013 года № 2, Госжилинспекция является уполномоченным органом исполнительной власти Омской области, осуществляющим на территории Омской области жилищный надзор, региональный государственный лицензионный контроль за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

3. В соответствии с частью 1 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) предметом жилищного надзора является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами следующих 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 (далее – обязательные требования):

1) требования к использованию и сохранности жилищного фонда, в том числе требования 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;

2) требования к формированию фондов капитального ремонта;

3) требования 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;

4) требования к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

5) правила 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;

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

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

8) требования энергетической эффективности и оснащенности помещений в многоквартирных домах и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов;

9) требования к порядку размещения ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – система);

10) требования к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах;

11) требования к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования.

Раздел II. Правоприменительная практика организации и проведения государственного контроля (надзора)

Глава 1. Перечень нормативных правовых актов, используемых при осуществлении контрольно-надзорной деятельности

4. При осуществлении контрольных мероприятий в рамках жилищного надзора в 2021 году Госжилинспекция руководствовалась следующими нормативными правовыми актами:

1) ЖК РФ;

2) Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ);

3) Федеральный закон от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Закон № 294-ФЗ);

4) Федеральный закон от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

5) Федеральный закон от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

6) постановление Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»;

7) постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»;

8) постановление Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75 «О Порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»;

9) постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме»;

10) постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 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»;

11) постановление Правительства Российской Федерации от 21 июля 2008 года № 549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан»;

12) постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

13) постановление Правительства Российской Федерации от 14 февраля 2012 года № 124 «О Правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами»;

14) постановление Правительства Российской Федерации от 28 марта 2012 года № 253 «О требованиях к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг»;

15) постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290 «О Минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядка их оказания и выполнения»;

16) постановление Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 года № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»;

17) постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

18) постановление Правительства Российской Федерации от 9 июля 2016 года № 649 «О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов»;

19) постановление Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2016 года № 1156 «Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 года № 641»;

20) постановление Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2018 года № 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»;

21) постановление Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

22) приказ Минстроя России от 28 августа 2020 года № 485/пр «Об утверждении критериев наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного), коллективного (общедомового) приборов учета, а также формы акта обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки таких приборов учета и порядка ее заполнения»;

23) приказ Минстроя России от 11 ноября 2015 года № 803/пр «Об утверждении Перечня сведений, подлежащих размещению специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, на своем официальном сайте»;

24) приказ Минстроя России от 26 октября 2015 года № 761/пр «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме»;

25) приказ Минкомсвязи России, 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»;

26) приказ Минстроя России от 6 июня 2016 года № 399/пр «Об утверждении Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов»;

27) приказ Минстроя России от 28 января 2019 года № 44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления

подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор»;

28) Закон Омской области от 28 декабря 2005 года № 722-ОЗ «О государственной политике Омской области в жилищной сфере»;

29) Закон Омской области от 18 июля 2013 года № 1568-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Омской области»;

30) постановление Правительства Омской области от 24 июля 2013 года № 156-п «О мерах по реализации Закона Омской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Омской области»;

31) постановление Правительства Омской области от 9 июня 2015 года № 142-п «Об утверждении Порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Омской области»;

32) постановление Правительства Омской области от 9 июня 2015 года № 143-п «Об установлении размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Омской области»;

33) постановление Правительства Омской области от 25 июля 2013 года № 170-п «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме»;

34) приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области от 30 января 2015 года № 5-п «Об утверждении перечня обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, включаемых в состав обязательных требований к содержанию общего имущества в многоквартирном доме»;

35) приказ Региональной энергетической комиссии Омской области от 15 августа 2012 года № 136/38 «Об утверждении нормативов потребления коммунальной услуги по электроснабжению на территории города Омска и Омской области»;

36) приказ Региональной энергетической комиссии Омской области от 31 мая 2017 года № 62/27 «Об утверждении нормативов потребления электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме на территории Омской области»;

37) приказ Региональной энергетической комиссии Омской области от 11 сентября 2014 года № 118/46 «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению и водоотведению на территории города Омска и Омской области»;

38) приказ Региональной энергетической комиссии Омской области от 31 мая 2017 года № 63/27 «Об утверждении нормативов потребления холодной (горячей) воды, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме на территории Омской области»;

39) приказ Региональной энергетической комиссии Омской области от 20 июня 2016 года № 59/27 «Об утверждении нормативов потребления коммунальной услуги по отоплению на территории города Омска и Омской области»;

40) приказ Региональной энергетической комиссии Омской области от 15 декабря 2020 года № 463/86 «Об установлении тарифов на электрическую энергию, поставляемую населению и приравненным к нему категориям потребителей, по Омской области»;

41) приказ Региональной энергетической комиссии Омской области от 10 декабря 2020 года № 440/84 «О корректировке на 2021 год тарифа на питьевую воду для потребителей Акционерного общества «ОмскВодоканал», установленного на долгосрочный период регулирования»;

42) приказ Региональной энергетической комиссии Омской области от 10 декабря 2020 года № 442/84 «О корректировке на 2021 год тарифа на водоотведение для потребителей Акционерного общества «ОмскВодоканал», установленного на долгосрочный период регулирования»;

43) приказ Региональной энергетической комиссии Омской области от 17 июня 2021 года № 89/38 «Об установлении льготных тарифов»;

44) приказ Региональной энергетической комиссии Омской области от 10 декабря 2020 года № 403/84 «О корректировке на 2021 год тарифа на техническую воду для потребителей Акционерного общества «Омскоблводопровод», установленного на долгосрочный период регулирования»;

45) приказ Региональной энергетической комиссии Омской области от 20 декабря 2018 года № 640/92 «Об установлении тарифов на теплоноситель, поставляемый Акционерным обществом «Омские распределительные тепловые сети»;

46) приказ Региональной энергетической комиссии Омской области от 18 декабря 2020 года № 544/89 «Об установлении тарифов на горячую воду в закрытой системе горячего водоснабжения для потребителей Муниципального предприятия города Омска «Тепловая компания»;

47) приказ Региональной энергетической комиссии Омской области от 18 декабря 2020 года № 542/89 «Об установлении тарифа на горячую воду в закрытой системе горячего водоснабжения для потребителей Акционерного общества «Омские распределительные тепловые сети»;

48) приказ Государственной жилищной инспекции Омской области от 16 декабря 2014 года № 27 «Об утверждении форм для предоставления сведений о формировании фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Омской области»;

49) приказ Государственной жилищной инспекции Омской области от 26 ноября 2013 года № 18 «Об утверждении порядка ведения реестра уведомлений

владельцев специальных счетов о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта и реестра специальных счетов»;

50) приказ Государственной жилищной инспекции Омской области от 4 мая 2018 года № 12 «Об утверждении Порядка выдачи Акта проверки соответствия многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности с указанием класса»;

51) постановление Администрации города Омска от 20 ноября 2020 года № 686-п «О плате за содержание жилого помещения».

Нормативные правовые акты, регламентирующие деятельность Госжилинспекции в установленной сфере, размещены на официальном сайте Госжилинспекции в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://www.gzhi.omskportal.ru>.

Глава 2. Составление ежегодного плана проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, его направление в органы прокуратуры

5. Жилищный надзор осуществлялся посредством организации и проведения проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан.

6. К отношениям, связанным с осуществлением жилищного надзора, применялись положения Закона № 294-ФЗ и статьи 20 ЖК РФ.

7. Учитывая положения постановления Правительства Российской Федерации от 30 ноября 2020 года № 1969 «Об особенностях формирования ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей на 2021 год, проведения проверок в 2021 году и внесении изменений в пункт 7 Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», в рамках осуществления жилищного надзора в 2021 году сотрудниками Госжилинспекции проведено 2 плановые проверки.

Глава 3. Использование оснований для проведения внеплановых проверок, согласование проведения внеплановых выездных проверок с органами прокуратуры в установленных федеральными законами случаях

8. В соответствии со статьей 20 ЖК РФ и статьей 10 Закона № 294-ФЗ основаниями для проведения внеплановых проверок при осуществлении жилищного надзора в 2021 году являлись:

1) поступившие в Госжилинспекцию обращения и заявления граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информация от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах: возникновение угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан; причинения вреда жизни, здоровью граждан; нарушение прав потребителей (в случае обращения граждан, права которых нарушены);

2) поступившие, в частности посредством системы, в Госжилинспекцию обращения и заявления граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информация от органов государственной власти, органов местного самоуправления, выявление в системе информации о фактах нарушения обязательных требований к порядку принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, уставу товарищества собственников жилья и внесенным в него изменениям, порядку принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации в целях заключения с такой организацией договора управления многоквартирным домом, порядку утверждения условий такого договора и его заключения, а также нарушения управляющей организацией обязательств, предусмотренных ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, о фактах необоснованности размера установленного норматива потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), нарушения требований к составу нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), несоблюдения условий и методов установления нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг);

4) истечение срока исполнения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем, физическим лицом выданного Госжилинспекцией предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований;

5) наличие распоряжения начальника Госжилинспекции о проведении проверки, изданного в соответствии с поручением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации либо на основании требования прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям;

6) иные основания, установленные законодательством о государственном контроле (надзоре).

Всего за 2021 год при осуществлении жилищного надзора Госжилинспекцией проведено 2194 внеплановых проверок.

9. Согласование внеплановых выездных проверок в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении жилищного надзора осуществлялось с прокуратурой Омской области, в случаях если в обращениях, поступивших в Госжилинспекцию, содержалась информация о фактах возникновения угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, окружающей среде, безопасности государства, имуществу физических и юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу.

Глава 4. Организация проведения проверок

10. Внеплановые проверки в 2021 году проводились на основании распоряжений начальника Госжилинспекции (заместителей начальника Госжилинспекции) по форме, утвержденной приказом Минэкономразвития России

от 30 апреля 2009 года № 141 «О реализации положений Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Глава 5. Выбор документарной или выездной проверки

11. Выбор формы проверки (документарной или выездной) осуществлялся в каждом конкретном случае, исходя из мероприятий, требуемых для достижения целей и задач проверки.

12. В 2021 году Госжилинспекцией в рамках жилищного надзора в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан проведено 2197 проверок, в том числе 1539 документарных и 658 выездных проверок.

Глава 6. Исчисление и соблюдение сроков проведения проверок

13. В 2021 году проверки проводились в сроки, установленные Законом № 294-ФЗ.

Глава 7. Соблюдение прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при организации и проведении проверок

14. При осуществлении контрольно-надзорной деятельности в 2021 году Госжилинспекцией обеспечено соблюдение прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в соответствии с требованиями Закона № 294-ФЗ.

15. Юридическими и физическими лицами в 2021 году обжаловались действия должностных лиц Госжилинспекции при проведении проверок в 2021 году, результаты таких проверок, а также решения должностных лиц:

1) 32 предписания, из них решениями Арбитражного суда Омской области, вступившими в законную силу, признаны недействительными 5 предписаний, из них 4 предписания в рамках осуществления жилищного надзора:

- дело № А46-7244/2021 об оспаривании ООО «Газпром межрегионгаз Омск» предписания Госжилинспекции № 03-02-13/6 от 29.03.2021;

- дело № А46-8202/2021 об оспаривании ООО «Газпром межрегионгаз Омск» предписания Госжилинспекции № 03-02-14/21 от 29.03.2021;

- дело № А46-5718/2021 об оспаривании ТСН «Экватор» предписания Госжилинспекции 03-02-20/11 от 29.03.2021;

- дело № А46-7843/2021 об оспаривании Администрацией Калачинского муниципального района Омской области предписания Госжилинспекции 03-02-31/9 от 03.02.2021.

2) 8 действий (бездействий) должностных лиц Госжилинспекции Омской области; незаконными не признаны.

Глава 8. Оформление результатов проверок и принятие мер по их результатам

16. По результатам проверок должностными лицами Госжилинспекции, проводившими проверку, составлялись акты проверок. Акты проверок оформлялись непосредственно после завершения проверок в двух экземплярах. Один из актов проверок с копиями приложений вручался руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю юридического лица, индивидуальному предпринимателю, его уполномоченному представителю под расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки.

17. В случае отсутствия руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя, а также в случае отказа проверяемого лица дать расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки акт направлялся заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении, которое приобщалось к экземпляру акта проверки, хранящемуся в надзорном деле.

18. Копия акта внеплановой выездной проверки, если ее проведение согласовывалось с прокуратурой, в течение пяти рабочих дней со дня составления акта проверки направлялась в прокуратуру.

19. В случае выявления при проведении проверки нарушений юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем обязательных требований должностные лица Госжилинспекции, проводившие проверку, выдавали юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю предписание об устранении выявленных нарушений с указанием срока его исполнения. Всего в 2021 году в рамках осуществления жилищного надзора Госжилинспекцией выдано 415 предписаний.

20. Должностные лица Госжилинспекции осуществляли своевременный контроль за выполнением выданных предписаний, а также за своевременной подготовкой и передачей материалов должностным лицам Госжилинспекции, уполномоченным рассматривать дела об административных правонарушениях, и в суды.

21. Информация о результатах контрольно-надзорной деятельности Госжилинспекции размещалась на официальном сайте Госжилинспекции в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Глава 9. Работа с заявлениями и обращениями граждан,
содержащими сведения о нарушении обязательных требований,
причинении вреда или угрозе причинения вреда охраняемым
законом ценностям

22. В 2021 году в Госжилинспекцию поступило 13 968 обращений, касающихся нарушений жилищного законодательства.

23. За 2021 год в рамках жилищного надзора Госжилинспекцией в прокуратуру Омской области направлено 23 заявления о согласовании проверок, из них согласованы – 18 проверок.

Глава 10. Привлечение к административной ответственности лиц
за административные правонарушения, выявленные
по результатам проверок

24. В 2021 году по результатам контрольно-надзорной деятельности в рамках жилищного надзора Госжилинспекцией выявлено 510 нарушений обязательных требований, из них:

- нарушений правил технической эксплуатации и ремонта жилищного фонда - 198;
- нарушений правил предоставления населению коммунальных услуг - 103;
- нарушений требований законодательства о размещении информации в системе - 120;
- нарушений порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги - 89;
- неисполненных предписаний - 50.

25. В 2021 году в рамках жилищного надзора Госжилинспекцией составлено 2716 протоколов об административных правонарушениях, в т. ч.:

- по ч. 1 ст. 6.24 КоАП РФ «Нарушение установленного федеральным законом запрета курения табака на отдельных территориях, в помещениях и на объектах» - 1 протокол;
- по ч. 1, 2 статьи 7.21 КоАП РФ «Нарушение правил пользования жилыми помещениями» - 8 протоколов;
- по статье 7.22 КоАП РФ «Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений» - 45 протоколов;
- по статье 7.23 КоАП РФ «Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами» - 131 протокол;
- по ч. 3 ст. 9.23 КоАП РФ «Нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» - 2224 протокола;
- по ст. 19.7 КоАП РФ «Непредставление сведений (информации)» - 24 протокола;
- по ч. 1 ст. 19.7.5 КоАП РФ «Непредставление информации об актах незаконного вмешательства» - 1 протокол;
- по ч. 1, 2 ст. 19.4.1 КоАП РФ «Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора)» - 51 протокол;
- по ч. 1, 24.1 ст. 19.5 КоАП РФ «Невыполнение законного предписания органа, осуществляющего государственный контроль (надзор)» - 129 протоколов;
- по ч. 1 ст. 20.25 КоАП РФ «Неуплата административного штрафа» - 56 протоколов;
- по ч. 1, 2 ст. 13.19.2 КоАП РФ «Неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» - 46 протоколов.

26. В 2021 году в рамках осуществления жилищного надзора Госжилинспекцией вынесено 2480 постановлений о привлечении к административной ответственности, из них:

- в отношении юридических лиц - 150;
- в отношении должностных лиц - 25;
- в отношении физических лиц - 2305.

27. По результатам рассмотрения дел об административных правонарушениях назначены следующие виды наказаний:

административный штраф - 1965;

предупреждение - 11.

Прекращено дел:

в связи с малозначительностью совершенного деяния - 177,

в связи с истечением срока привлечения к административной ответственности – 192;

в связи с отсутствием состава административного правонарушения – 40;

в связи с отсутствием события административного правонарушения – 95.

28. На основании подготовленных специалистами Госжилинспекции материалов в рамках жилищного надзора мировыми судами в 2021 году вынесено 251 постановление по делам об административных правонарушениях.

- в отношении юридических лиц - 150;

- в отношении должностных лиц - 52;

- в отношении физических лиц - 49.

По результатам рассмотрения дел об административных правонарушениях назначены следующие виды наказаний:

административный штраф - 164,

предупреждение - 66;

замечание - 1.

Прекращено дел:

в связи с малозначительностью совершенного деяния – 2;

в связи с отсутствием состава административного правонарушения - 6;

в связи с отсутствием события административного правонарушения – 2;

в связи со смертью лица – 1.

Возвращено - 9.

29. Размер наложенных штрафных санкций в 2021 году составил 40 066 400, 00 рублей (из них в рамках жилищного надзора – 37 332 100 рублей):

- Госжилинспекцией – 2 427 110, 00 рублей;

- мировыми судами – 15 795 300, 00 рублей.

30. Оплачено по штрафам – 11 319 741, 94 рублей (из них в рамках жилищного надзора – 5 271 963,94 рублей).

31. В 2021 году в рамках жилищного надзора в судебном порядке оспаривались 39 постановлений, вынесенных должностными лицами Госжилинспекции. Решениями арбитражных судов и районных судов Омской области признаны незаконными и отменены 19 постановлений Госжилинспекции о привлечении к административной ответственности. Причинами для отмены послужили: отсутствие

события административного правонарушения; процессуальные нарушения при рассмотрении дел об административных правонарушениях; нарушения Закона № 294-ФЗ при проведении проверок.

Указанные недостатки учтены в работе, предприняты меры к их недопущению в будущем.

Глава 11. Оценка тяжести нарушений обязательных требований и выбор ответственности, к которой привлекается виновное лицо

32. При выборе вида наказания и меры ответственности за совершение административного правонарушения должностные лица Госжилинспекции руководствуются положениями КоАП РФ: учитываются смягчающие и отягчающие административную ответственность обстоятельства, а также возможность замены административного штрафа предупреждением.

33. В 2021 году Госжилинспекцией в рамках жилищного надзора в соответствии с положениями ст. 4.1.1 КоАП РФ при вынесения решения по делу об административном правонарушении использована возможность замены административного наказания в виде административного штрафа на предупреждение лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, и юридическим лицам (их работникам), являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства по 11 делам об административных правонарушениях.

Раздел III. Правоприменительная практика соблюдения обязательных требований

Глава 12. Типичные нарушения, выявленные в ходе проверок

34. Типичными нарушениями, выявленными в ходе проверок при осуществлении жилищного надзора, являются:

1) нарушение требований правил технической эксплуатации и ремонта жилищного фонда;

2) нарушение правил пользования жилыми помещениями;

3) нарушение нормативного уровня и режима предоставления коммунальных услуг населению;

4) нарушение требований законодательства о размещении информации в системе;

5) нарушение порядка расчета внесения платы за коммунальные услуги;

6) нарушение норм действующего законодательства при проведении капитального ремонта (нарушение обязательств, установленных договорами подряда, заключенными региональным фондом капитального ремонта, а именно в части несоответствия качества производства работ, выполняемых подрядными организациями, действующим нормативным требованиям, несоответствия перечня работ, объемов работ, используемых материалов, ранее согласованным собственниками в дефектной ведомости, и особенно в части нарушения сроков

производства работ).

Глава 13. Проблемы и противоречия в законодательстве

35. В 2021 году при осуществлении жилищного надзора были выявлены следующие проблемы законодательного регулирования:

- в соответствии с частью 6 статьи 182 ЖК РФ региональный оператор несет ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором. Однако административная ответственность регионального оператора действующим законодательством не предусмотрена;

- статья 7.21 КоАП РФ предусматривает административную ответственность физических и юридических лиц за порчу жилых помещений или порчу их оборудования. Вместе с тем, понятие «порча жилых домов, жилых помещений» в действующем законодательстве не определено;

- пунктом 3.7.6 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, установлено, что мусоросборники необходимо размещать на расстоянии от окон до дверей жилых зданий не менее 20 м, но не более 100 м от входных подъездов. Согласно п. 4 СанПиН 2.1.3684-21, утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28.01.2021 № 3, расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 20 метров, но не более 100 метров; до территорий медицинских организаций в городских населенных пунктах - не менее 25 метров, в сельских населенных пунктах - не менее 15 метров. Допускается уменьшение не более чем на 25% указанных в настоящем пункте Санитарных правил расстояний на основании результатов оценки заявки на создание места (площадки) накопления твердых коммунальных отходов (далее – ТКО) на предмет ее соответствия санитарно-эпидемиологическим требованиям. Вместе с тем, застройка города Омска и Омской области относится к категории плотных, что не позволяет соблюдать указанные нормы при организации мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов;

- у органов исполнительной власти, осуществляющих контрольно-надзорные полномочия, отсутствуют рычаги воздействия на подконтрольные субъекты в части не предоставления в ходе проведения проверок запрашиваемых документов, что влечет привлечение к ответственности по ч. 1, 2 ст. 19.4.1 КоАП РФ, предусматривающей гораздо меньшие штрафы, чем статьи КоАП РФ, применяющиеся при выявлении нарушения. В связи с чем, управляющие компании активно пользуются данной возможностью и избегают привлечения к административной ответственности, по статьям КоАП РФ, санкции которых предусматривает наложение более крупных административных штрафов;

- в соответствии с пунктом 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 13 мая 2013 года № 407 «Об уполномоченных органах Российской Федерации по обеспечению государственного контроля (надзора) за соблюдением требований технических регламентов Таможенного союза и технических регламентов Евразийского экономического союза» государственный контроль (надзор) за соблюдением обязательных требований в отношении лифтов и устройств безопасности лифтов обеспечивается Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору, Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии. Указанное постановление утратило силу 15.12.2021. В настоящее время отсутствует нормативный правовой акт, возлагающий на органы исполнительной власти контроль (надзор) в данной сфере. Правилами организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 24 июня 2017 года № 743, указанный вопрос не урегулирован.

Глава 14. Предложения по совершенствованию законодательства

36. В целях совершенствования нормативно-правового регулирования при осуществлении контроля (надзора) в области Госжилинспекция:

- считает целесообразным внесение в жилищное законодательство понятие «порча общего имущества»;

- внести изменения в действующее законодательство в части установления административной ответственности для региональных операторов по капитальному ремонту;

- законодательно определить статус жилых домов, имевших ранее статус общежития;

- считает необходимым и целесообразным усиление административной ответственности должностных и юридических лиц за воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора);

- предлагает внести изменения в действующие правовые акты или принять новые, регламентирующие размещение мест (площадок) накопления ТКО в районах плотной застройки;

- предлагает закрепить на законодательном уровне контрольные (надзорные) полномочия органов исполнительной власти за соблюдением обязательных требований в отношении лифтов и устройств безопасности лифтов.

37. В 2021 году предложения в части установления административной ответственности для региональных операторов по капитальному ремонту были направлены в Главное государственное правовое управление Омской области, а также в Законодательное Собрание Омской области.

В феврале 2022 года указанные предложения направлены в Правительство Омской области, Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Омской области, Министерство экономики Омской области.

В дальнейшем работа Госжилинспекции по совершенствованию законодательства будет продолжена.

ДОКЛАД
о правоприменительной практике Государственной жилищной инспекции
Омской области в рамках осуществления регионального государственного
лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской
деятельности по управлению многоквартирными домами
за 2021 год

Раздел I. Общие положения

1. Обзор правоприменительной практики Государственной жилищной инспекции Омской области (далее – Госжилинспекция) в рамках осуществления регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – лицензионный контроль) подготовлен в соответствии со статьей 47 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Закон № 248-ФЗ).

2. В соответствии с Положением о Госжилинспекции, утвержденным Указом Губернатора Омской области от 15 января 2013 года № 2, Госжилинспекция является уполномоченным органом исполнительной власти Омской области, осуществляющим на территории Омской области региональный государственный жилищный контроль (надзор), лицензионный контроль.

3. Предметом лицензионного контроля является соблюдение лицензиатами лицензионных требований, установленных федеральным законодательством (далее – лицензионные требования).

Раздел II. Правоприменительная практика организации
и проведения государственного контроля (надзора)

Глава 1. Перечень нормативных правовых актов, используемых
при осуществлении контрольно-надзорной деятельности

4. При осуществлении контрольных мероприятий в рамках лицензионного контроля в 2021 году Госжилинспекция руководствовалась следующими нормативными правовыми актами:

- 1) Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ);
- 2) Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ);
- 3) Федеральный закон от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении

государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Закон № 294);

4) Федеральный закон от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

5) Федеральный закон от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

6) постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 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»;

7) постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

8) постановление Правительства Российской Федерации от 14 февраля 2012 года № 124 «О Правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами»;

9) постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290 «О Минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядка их оказания и выполнения»;

10) постановление Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 года № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»;

11) постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

12) постановление Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 года № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»;

13) постановление Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

14) приказ Минстра России от 5 декабря 2014 года № 789/пр «Об утверждении Порядка проведения квалификационного экзамена, порядка определения результатов квалификационного экзамена, Порядка выдачи, аннулирования квалификационного аттестата. Порядка ведения реестра квалификационных аттестатов, Формы квалификационного аттестата, Перечня вопросов, предлагаемых лицу, претендующему на получение квалификационного аттестата, на квалификационном экзамене, предусмотренных постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 года № 1110»;

15) приказ Минкомсвязи России, Минстроя России от 29 сентября 2015 года № 368/691/пр «Об утверждении состава сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляют управляющие организации, подлежащих размещению в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

16) приказ Минстроя России от 25 декабря 2015 года № 938/пр «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации»;

17) приказ Минкомсвязи России, 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»;

18) Закон Омской области от 18 июля 2013 года № 1568-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Омской области»;

19) постановление Правительства Омской области от 24 июля 2013 года № 156-п «О мерах по реализации Закона Омской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Омской области»;

20) постановление Правительства Омской области от 25 июля 2013 года № 170-п «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме»;

21) приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области от 30 января 2015 года № 5-п «Об утверждении перечня обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, включаемых в состав обязательных требований к содержанию общего имущества в многоквартирном доме»;

22) приказ Региональной энергетической комиссии Омской области от 15 августа 2012 года № 136/38 «Об утверждении нормативов потребления коммунальной услуги по электроснабжению на территории города Омска и Омской области»;

23) приказ Региональной энергетической комиссии Омской области от 31 мая 2017 года № 62/27 «Об утверждении нормативов потребления электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме на территории Омской области»;

24) приказ Региональной энергетической комиссии Омской области от 11 сентября 2014 года № 118/46 «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению и водоотведению на территории города Омска и Омской области»;

25) приказ Региональной энергетической комиссии Омской области от 31 мая 2017 года № 63/27 «Об утверждении нормативов потребления холодной (горячей) воды, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме на территории Омской области»;

26) приказ Региональной энергетической комиссии Омской области от 20 июня 2016 года № 59/27 «Об утверждении нормативов потребления коммунальной услуги по отоплению на территории города Омска и Омской области»;

27) приказ Региональной энергетической комиссии Омской области от 15 декабря 2020 года № 463/86 «Об установлении тарифов на электрическую энергию, поставляемую населению и приравненным к нему категориям потребителей, по Омской области»;

28) приказ Региональной энергетической комиссии Омской области от 10 декабря 2020 года № 440/84 «О корректировке на 2021 год тарифа на питьевую воду для потребителей Акционерного общества «ОмскВодоканал», установленного на долгосрочный период регулирования»;

29) приказ Региональной энергетической комиссии Омской области от 10 декабря 2020 года № 442/84 «О корректировке на 2021 год тарифа на водоотведение для потребителей Акционерного общества «ОмскВодоканал», установленного на долгосрочный период регулирования»;

30) приказ Региональной энергетической комиссии Омской области от 17 июня 2021 года № 89/38 «Об установлении льготных тарифов»;

31) приказ Региональной энергетической комиссии Омской области от 10 декабря 2020 года № 403/84 «О корректировке на 2021 год тарифа на техническую воду для потребителей Акционерного общества «Омскоблводопровод», установленного на долгосрочный период регулирования»;

32) приказ Региональной энергетической комиссии Омской области от 20 декабря 2018 года № 640/92 «Об установлении тарифов на теплоноситель, поставляемый Акционерным обществом «Омские распределительные тепловые сети»;

33) приказ Региональной энергетической комиссии Омской области от 18 декабря 2020 года № 544/89 «Об установлении тарифов на горячую воду в закрытой системе горячего водоснабжения для потребителей Муниципального предприятия города Омска «Тепловая компания»;

34) приказ Региональной энергетической комиссии Омской области от 18 декабря 2020 года № 542/89 «Об установлении тарифа на горячую воду в закрытой системе горячего водоснабжения для потребителей Акционерного общества «Омские распределительные тепловые сети»;

35) приказ Государственной жилищной инспекции Омской области от 16 декабря 2014 года № 27 «Об утверждении форм для предоставления сведений о формировании фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Омской области»;

36) приказ Государственной жилищной инспекции Омской области от 26 ноября 2013 года № 18 «Об утверждении порядка ведения реестра уведомлений владельцев специальных счетов о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта и реестра специальных счетов»;

37) приказ Государственной жилищной инспекции Омской области от 4 мая 2018 года № 12 «Об утверждении Порядка выдачи Акта проверки

соответствия многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности с указанием класса»;

38) постановление Администрации города Омска от 20 ноября 2020 года № 686-п «О плате за содержание жилого помещения».

Нормативные правовые акты, регламентирующие деятельность Госжилинспекции в установленной сфере, размещены на официальном сайте Госжилинспекции в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://www.gzhi.omskportal.ru>.

Глава 2. Составление ежегодного плана проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, его направление в органы прокуратуры

5. Лицензионный контроль осуществлялся посредством организации и проведения проверок только юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии.

6. К отношениям, связанным с осуществлением лицензионного контроля, применялись положения Закона № 294-ФЗ с учетом особенностей организации и проведения проверок, установленных статьями 20, 196 ЖК РФ.

7. Учитывая положения постановления Правительства Российской Федерации от 30 ноября 2020 года № 1969 «Об особенностях формирования ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей на 2021 год, проведения проверок в 2021 году и внесении изменений в пункт 7 Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», в рамках осуществления лицензионного контроля плановые проверки в 2021 году не проводились.

Глава 3. Использование оснований для проведения внеплановых проверок, согласование проведения внеплановых выездных проверок с органами прокуратуры в установленных федеральными законами случаях

8. При осуществлении лицензионного контроля основаниями для проведения внеплановых проверок в соответствии со статьей 20 ЖК РФ и пунктом 2 статьи 10 Закона № 294-ФЗ являлись:

1) поступившие в Госжилинспекцию обращения и заявления граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информация от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах: возникновение угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан; причинения вреда жизни, здоровью граждан; нарушение прав потребителей (в случае обращения граждан, права которых нарушены);

2) поступившие в Госжилинспекцию обращения, заявления граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информация от

органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах нарушений лицензиатом лицензионных требований;

3) истечение срока исполнения юридическим лицом ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований;

4) наличие ходатайства лицензиата о проведении лицензирующим органом внеплановой выездной проверки в целях установления факта досрочного исполнения предписания лицензирующего органа;

5) распоряжение начальника (заместителя начальника) Главного управления о проведении внеплановой проверки, изданное в соответствии с поручением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации либо высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в случае выявления нарушений обязательных требований Закона № 214-ФЗ и принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

6) иные основания, установленные законодательством о государственном контроле (надзоре).

Всего за 2021 год при осуществлении лицензионного контроля Госжилинспекцией проведено 2433 внеплановых проверок.

9. Согласование внеплановых выездных проверок в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении лицензионного контроля осуществлялось с прокуратурой Омской области, в случаях если в обращениях, поступивших в Госжилинспекцию, содержалась информация о фактах возникновения угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, окружающей среде, безопасности государства, имуществу физических и юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу.

Глава 4. Организация проведения проверок

10. Внеплановые проверки в 2021 году проводились на основании распоряжений начальника Госжилинспекции (заместителей начальника Госжилинспекции) по форме, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 апреля 2009 года № 141 «О реализации положений Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Глава 5. Выбор документарной или выездной проверки

11. Выбор формы проверки (документарной или выездной) осуществлялся в каждом конкретном случае, исходя из мероприятий, требуемых для достижения целей и задач проверки.

12. В 2021 году Госжилинспекцией в рамках лицензионного контроля в отношении лицензиатов проведено 2433 проверок, в том числе 869 документарных и 1564 выездных проверок.

Глава 6. Исчисление и соблюдение сроков проведения проверок

13. В 2021 году проверки проводились в сроки, установленные Законом № 294-ФЗ.

Глава 7. Соблюдение прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при организации и проведении проверок

14. При осуществлении контрольно-надзорной деятельности в 2021 году Госжилинспекцией обеспечено соблюдение прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в соответствии с требованиями Закона № 294-ФЗ.

15. Юридическими и физическими лицами в 2021 году обжаловались действия должностных лиц Госжилинспекции при проведении проверок в 2021 году, результаты таких проверок, а также решения должностных лиц:

1) 32 предписания, из них решениями Арбитражного суда Омской области, вступившими в законную силу, признаны недействительными 5 предписаний, из них 1 предписание в рамках осуществления лицензионного контроля:

- дело № № А46-10900/2021 об оспаривании ЗАО УК «Левобережье» предписания Госжилинспекции 03-02-31/9 от 03.02.2021.

2) 8 действий (бездействий) должностных лиц Госжилинспекции Омской области; незаконными не признаны;

3) 22 решения, о внесении изменений в реестр лицензий Омской области из них решениями Арбитражного суда Омской области, вступившими в законную силу, признаны недействительными 5 решений:

- дело № А46-5430/2020 об оспаривании ООО «Коммунсервис» решения Госжилинспекции о внесении изменений в реестр лицензий сведений о многоквартирном доме;

- дело № А46-19140/2020 об оспаривании ООО «УК «Ясная поляна» решения Госжилинспекции о внесении изменений в реестр лицензий сведений о многоквартирном доме;

- дело № А46-3649/2020 об оспаривании ООО «Артклинингдомострой» решения Госжилинспекции о внесении изменений в реестр лицензий сведений о многоквартирном доме;

- дело № А46-3693/2021 об оспаривании ООО ЖКО «Московка» решения Госжилинспекции о внесении изменений в реестр лицензий сведений о многоквартирном доме;

- дело № А46-19211/2020 об оспаривании ООО «Артклинингдомострой» решения Госжилинспекции о внесении изменений в реестр лицензий сведений о многоквартирном доме.

Глава 8. Оформление результатов проверок и принятие мер по их результатам

16. По результатам проверок должностными лицами Госжилинспекции, проводившими проверку, составлялись акты проверок. Акты проверок оформлялись

непосредственно после завершения проверок в двух экземплярах. Один из актов проверок с копиями приложений вручался руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю юридического лица, индивидуальному предпринимателю, его уполномоченному представителю под расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки.

17. В случае отсутствия руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя, а также в случае отказа проверяемого лица дать расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки акт направлялся заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении, которое приобщалось к экземпляру акта проверки, хранящемуся в надзорном деле.

18. Копия акта внеплановой выездной проверки, если ее проведение согласовывалось с прокуратурой, в течение пяти рабочих дней со дня составления акта проверки направлялась в прокуратуру.

19. В случае выявления при проведении проверки нарушений юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем обязательных требований должностные лица Госжилинспекции, проводившие проверку, выдавали юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю предписание об устранении выявленных нарушений с указанием срока его исполнения. Всего в 2021 году в рамках осуществления лицензионного контроля Госжилинспекцией выдано 650 предписаний.

20. Должностные лица Госжилинспекции осуществляли своевременный контроль за выполнением выданных предписаний, а также за своевременной подготовкой и передачей материалов должностным лицам Госжилинспекции, уполномоченным рассматривать дела об административных правонарушениях, и в суды.

21. Информация о результатах контрольно-надзорной деятельности Госжилинспекции размещалась на официальном сайте Госжилинспекции в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Глава 9. Работа с заявлениями и обращениями граждан, содержащими сведения о нарушении обязательных требований, причинении вреда или угрозе причинения вреда охраняемым законом ценностям

22. В 2021 году в Госжилинспекцию поступило 13 968 обращений, касающихся нарушений жилищного законодательства.

23. За 2021 год в рамках лицензионного контроля Госжилинспекцией в прокуратуру Омской области направлено 30 заявлений о согласовании проверок, из них согласованы – 19 проверок.

Глава 10. Привлечение к административной ответственности лиц
за административные правонарушения, выявленные
по результатам проверок

24. В 2021 году по результатам контрольно-надзорной деятельности в рамках лицензионного контроля Госжилинспекцией выявлено 897 нарушений обязательных требований, из них:

- нарушений правил технической эксплуатации и ремонта жилищного фонда - 680;
- нарушений правил предоставления населению коммунальных услуг - 76;
- нарушений требований законодательства о размещении информации в системе - 95;
- нарушений порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги - 46;
- неисполненных предписаний - 50.

25. В 2021 году в рамках лицензионного контроля Госжилинспекцией составлено 591 протокол об административных правонарушениях, в т. ч.:

- по ч. 1, 2 ст. 7.23.3 КоАП РФ «Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» - 25 протоколов;
- по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований» - 238 протоколов;
- по ч. 3 ст. 14.1.3 КоАП РФ «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований» - 52 протокола;
- по ст. 19.7 КоАП РФ «Непредставление сведений (информации)» - 23 протокола;
- по ч. 1, 2 ст. 19.4.1 КоАП РФ «Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора)» - 74 протокола;
- по ч. 24, 24.1 ст. 19.5 КоАП РФ «Невыполнение законного предписания органа, осуществляющего государственный контроль (надзор)» - 96 протоколов;
- по ч. 1 ст. 20.25 КоАП РФ «Неуплата административного штрафа» - 33 протокола;
- по ч. 2 ст. 13.19.2 КоАП РФ «Неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» - 43 протокола;
- по ч. 1 ст. 9.23 КоАП РФ «Нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» - 1 протокол;
- по ч. 4, 5 ст. 9.16 «Нарушение законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» - 6 протоколов.

26. В 2021 году в рамках осуществления лицензионного контроля Госжилинспекцией вынесено 210 постановлений о привлечении к административной ответственности, из них:

- в отношении юридических лиц – 196;
- в отношении должностных лиц – 14.

27. По результатам рассмотрения дел об административных правонарушениях назначены следующие виды наказаний:

административный штраф - 116;

предупреждение - 76.

Прекращено дел:

в связи с малозначительностью совершенного деяния – 6;

в связи с истечением срока привлечения к административной ответственности – 3;

в связи с отсутствием состава административного правонарушения – 7;

в связи с отсутствием события административного правонарушения – 2.

28. На основании подготовленных специалистами Госжилинспекции материалов в рамках лицензионного контроля мировыми судами в 2021 году вынесено 254 постановления по делам об административных правонарушениях.

- в отношении юридических лиц - 152;

- в отношении должностных лиц - 102.

По результатам рассмотрения дел об административных правонарушениях назначены следующие виды наказаний:

административный штраф - 163;

предупреждение - 65;

замечание - 1.

Прекращено дел:

в связи с малозначительностью совершенного деяния – 8;

в связи с истечением срока привлечения к административной ответственности - 1;

в связи с отсутствием состава административного правонарушения - 11;

в связи с отсутствием события административного правонарушения - 1;

в связи с наличием по одному и тому же факту постановления - 1.

Возвращено - 3.

29. Размер наложенных штрафных санкций в 2021 году составил 40 066 400, 00 рублей (из них в рамках лицензионного контроля – 27 343 000 рублей):

- Госжилинспекцией – 2 427 110, 00 рублей;

- мировыми судами – 15 795 300, 00 рублей.

30. Оплачено по штрафам – 11 319 741, 94 рублей (из них в рамках лицензионного контроля – 6 047 778 рублей).

31. В 2021 году в рамках лицензионного контроля в судебном порядке оспаривались 46 постановлений, вынесенных должностными лицами Госжилинспекции. Решениями арбитражных судов и районных судов Омской области признаны незаконными и отменены 6 постановлений Госжилинспекции о привлечении к административной ответственности. Причинами для отмены послужили: отсутствие события административного правонарушения;

процессуальные нарушения при рассмотрении дел об административных правонарушениях; нарушения Закона № 294-ФЗ при проведении проверок.

Указанные недостатки учтены в работе, предприняты меры к их недопущению в будущем.

Глава 11. Оценка тяжести нарушений обязательных требований и выбор ответственности, к которой привлекается виновное лицо

32. При выборе вида наказания и меры ответственности за совершение административного правонарушения должностные лица Госжилинспекции руководствуются положениями КоАП РФ: учитываются смягчающие и отягчающие административную ответственность обстоятельства, а также возможность замены административного штрафа предупреждением.

33. В 2021 году Госжилинспекцией в рамках лицензионного контроля в соответствии с положениями ст. 4.1.1 КоАП РФ при вынесения решения по делу об административном правонарушении использована возможность замены административного наказания в виде административного штрафа на предупреждение лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, и юридическим лицам (их работникам), являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства по 76 делам об административных правонарушениях.

Раздел III. Правоприменительная практика соблюдения обязательных требований

Глава 12. Типичные нарушения, выявленные в ходе проверок

34. Типичными нарушениями, выявленными в ходе проверок при осуществлении лицензионного контроля, являются:

- 1) нарушение требований правил технической эксплуатации и ремонта жилищного фонда;
- 2) нарушение нормативного уровня и режима предоставления коммунальных услуг населению;
- 4) нарушение требований законодательства о размещении информации в системе;
- 5) нарушение порядка расчета внесения платы за коммунальные услуги;
- 6) нарушение лицензионных требований.

Глава 13. Проблемы и противоречия в законодательстве

35. В 2021 году при осуществлении лицензионного контроля были выявлены следующие проблемы законодательного регулирования:

– в настоящее время имеется большое количество зданий, которые согласно техническим паспортам указаны как общежития, однако все помещения в них находятся в собственности разных физических или юридических лиц. Данная ситуация приводит к неоднозначному подходу по определению количества квартир

в доме и соответственно к различным подходам к выбору способа управления, если считать данный дом многоквартирным;

– несовершенство законодательства в сфере лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами;

– для проверки протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме необходимо запрашивать информацию в Управлении Росреестра Омской области, а также Бюджетном учреждении Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической инвентаризации», что затруднительно осуществить в течение 10 рабочих дней с даты поступления заявления;

– многократная смена управляющих компаний в короткий промежуток времени в отсутствие замечаний к оказанным услугам;

– наличие относительно многоквартирного дома введенного в эксплуатацию поочередно (с разницей в несколько лет) спорных ситуаций при утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которой период проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах напрямую зависит от даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию или года постройки, так и при выборе способа управления домом;

– в настоящее время управляющая организация, которая по результатам проведенных органом местного самоуправления торгов, должна была заключить договоры управления с собственниками помещений и направить в Госжилинспекцию заявление о внесении изменений в реестр лицензий, не предпринимает необходимых мер и соответственно уклоняется от принятых на себя обязательств, дома остаются «брошенными». Учитывая, что управляющая организация на территории Омской области не зарегистрирована, представительство не имеет, предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами не осуществляет, у Госжилинспекции отсутствуют основания для проведения внеплановой проверки указанного юридического лица на предмет нарушения положений части 2 статьи 198 ЖК РФ;

– продлении срока действия лицензии предусматривает, в том числе проведение проверки соответствия лицензиата лицензионным требованиям, предусмотренным пунктом 6.1 части 1 статьи 193 ЖК РФ. При этом перечень информации, подлежащей раскрытию управляющими организациями, очень объемен и неразмещение какой-либо информации в системе не является существенным нарушением, и не может повлечь причинение вреда (угрозу) жизни и здоровью собственников помещений, о чем свидетельствует и незначительная санкция, предусмотренная положениями статьи 13.19.2. КоАП РФ за неразмещение информации в системе. Кроме того, не внесение изменений в указанной части повлечет значительную нагрузку на специалистов органов государственного жилищного надзора, которые будут проводить проверки, а также на систему, которая не совершенна и при больших нагрузках часто возникают технические сбои, при которых размещенная информация не всегда одновременно видна всем специалистам. При таких условиях отказ в продлении срока действия лицензии управляющим организациям, исключительно в связи с нарушениями раскрытия

информации, будет оспорим, что повлечет не только дополнительную физическую, но и материальную нагрузку на бюджет;

Глава 14. Предложения по совершенствованию законодательства

36. В целях совершенствования нормативно-правового регулирования при осуществлении контроля (надзора) в области Госжилинспекция считает необходимым:

– вести работу по усовершенствованию законодательства в сфере лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами;

– законодательно определить статус жилых домов, имевших ранее статус общежития;

– включить в перечень лицензионных требований, предъявляемых к лицензиатам и соискателям лицензии, а также их должностным лицам (единоличному исполнительному органу юридического лица, руководителю юридического лица или его филиала либо индивидуальному предпринимателю), требование об отсутствии у лицензиата задолженности по уплате налогов, сборов, а также пеней и штрафов за нарушение законодательства Российской Федерации о налогах и сборах;

– внести изменения в положения статьи 193 ЖК РФ, включив в перечень лицензионных требований наличие у соискателя лицензии материально технической базы для управления многоквартирными домами, штата работников и их квалификации;

– ограничить количество попыток сдачи квалификационного экзамена тремя попытками и, в случае не сдачи квалификационного экзамена, предусмотреть последующий отказ в допуске к квалификационному экзамену в течение года с даты последней попытки сдачи квалификационного экзамена;

– внести изменения в пункт 10 Приказа Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации» (далее – Приказ № 938/пр) дополнив подпунктом «Г», предусмотрев возможность приостановления срока рассмотрения заявления для проверки отсутствия признаков ничтожности решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, так как для проверки указанных протоколов необходимо запрашивать информацию в Управлении Росреестра Омской области, а также Бюджетном учреждении Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической инвентаризации»;

– внести изменения в пункт 10 Приказа № 938/пр дополнив подпунктом «Д», предусмотрев возможность приостановления срока рассмотрения заявления, в связи с оспариванием в суде решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом, которое послужило основанием для направления в орган государственного жилищного надзора сведений, указанных в части 2 статьи 198 ЖК РФ, до вступления решения суда в законную силу;

– внести изменения в статью 161 ЖК РФ, исключив из части 3 указанной нормы возможность выбора и изменения способа управления многоквартирным домом в любое время;

– внести изменения в ЖК РФ и КоАП РФ, предусматривающие в качестве требований к должностным лицам товариществ собственников жилья и жилищно-строительных кооперативов наличие квалификационных аттестатов и административную ответственность за их отсутствие;

– исключить присвоение единого адреса строениям многоквартирного дома при введении их в эксплуатацию в различное время, и у которых все части объекта фактически являются самостоятельными жилыми домами, имеющими возможность эксплуатироваться и функционировать отдельно друг от друга;

– внести изменения в подпункт «Г» пункта 7 Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2018 года № 1616 (далее – Постановление № 1616), предусмотрев актуализацию перечня организаций для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, со дня внесения изменений в реестр лицензий субъекта по результатам проведённого открытого конкурса;

– внести изменения в раздел 9 Постановления № 1616, предусмотрев возможность признания победителя конкурса уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом, в случае непредставления организатору конкурса документов, подтверждающих соблюдение победителем положений части 2 статьи 198 ЖК РФ, в части направления в орган государственного жилищного надзора сведений об изменении перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением договора управления многоквартирным домом и размещения этих сведений в системе (необходимость внесения указанных изменений также обоснована сложившейся на территории области вышеописанной ситуацией);

– внести изменения в п. 17 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 года № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», исключив положения о проведении проверки соответствия лицензиата лицензионным требованиям, предусмотренным пунктом 6.1 части 1 статьи 193 ЖК РФ, при продлении срока действия лицензии.

37. В феврале 2022 года указанные предложения направлены в Правительство Омской области, Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Омской области, Министерство экономики Омской области.

В дальнейшем работа Госжилинспекции по совершенствованию законодательства будет продолжена.
