

Доклад
об обобщении правоприменительной практики
при осуществлении Государственной жилищной инспекцией Тюменской области
регионального государственного жилищного контроля (надзора)
в 2023 году

Настоящий доклад подготовлен в соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 N 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее — Федеральный закон № 248-ФЗ), постановлением Правительства РФ от 30.09.2021 N 1670 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора)», постановлением Правительства Тюменской области от 03.09.2021 № 541-п «Об утверждении Положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре)».

Общие сведения об осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора)

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

- 1) требований к использованию и сохранности жилищного фонда, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое в многоквартирном доме, порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме;
- 2) требований к формированию фондов капитального ремонта;
- 3) требований к созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- 4) требований к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;
- 5) 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;
- 6) правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения;
- 7) правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;
- 8) требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов;
- 9) требований к порядку размещения ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, информации в системе;
- 10) требований к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах;
- 11) требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах

социального использования;

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

Управляющие организации, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии, контролируемые лицами в рамках регионального государственного жилищного контроля (надзора) не являются, поскольку в отношении них осуществляется лицензионный контроль.

По состоянию на 31 декабря 2023 года количество контролируемых в рамках регионального государственного жилищного контроля (надзора) юридических лиц и индивидуальных предпринимателей составляет 491.

Статистические данные о проведенных контрольных (надзорных) мероприятиях, носящих как плановый, так и внеплановый характер, анализ таких мероприятий

В соответствии с Планом проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий на 2023 год, согласованным с прокуратурой Тюменской области, в рамках регионального государственного жилищного контроля (надзора) было проведено 18 плановых контрольных (надзорных) мероприятий (далее - КНМ) в отношении товариществ собственников жилья (далее - ТСЖ).

Общее количество внеплановых КНМ со взаимодействием с контролируемыми лицами, проведенных Инспекцией в 2023 году — 56.

Общее количество выявленных нарушений – 494,
выдано предписаний - 58,
составлено протоколов об административных правонарушениях – 39,
количество наказаний - 48;
взыскано административных штрафов – 101 тыс. руб.

Сравнительные данные по годам:

Вид контроля (надзора)	Наименование											
	Количество проведенных контрольных (надзорных) мероприятий со взаимодействием			Общее количество юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, в отношении которых проводились плановые, внеплановые контрольные (надзорные) мероприятия			Общее количество контрольных (надзорных) мероприятий, по итогам проведения которых, выявлены нарушения			Выявлено нарушений по результатам КНМ со взаимодействием		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Региональный государственный жилищный контроль (надзор)	648	95	56	151	44	44	322	34	48	492	65	213

Отсутствие роста показателей связано с реализацией требования

Федерального закона № 248-ФЗ о приоритете проведения профилактических мероприятий по отношению к проведению контрольных (надзорных) мероприятий, а также постановления Правительства РФ от 10.03.2022 N 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – постановление Правительства РФ № 336).

Информация о характере и статистике проведенных контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемыми лицами

К контрольным (надзорным) мероприятиям без взаимодействия с контролируемыми лицами относятся:

- 1) наблюдение за соблюдением обязательных требований;
- 2) выездное обследование.

Статистика и анализ причиненного в результате нарушений обязательных требований ущерба охраняемым законом ценностям

Из 213 выявленных нарушений:

70% - нарушение правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда;

6% - нарушение правил управления многоквартирными домами;

2% - неисполнение предписаний, выданных в рамках осуществления регионального государственного жилищного контроля (надзора);
и прочие.

Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований

К наиболее часто встречающимся нарушениям относятся:

- нарушение требований к управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества;
 - нарушения требований к раскрытию информации (размещению информации в ГИС ЖКХ);
 - нарушения качества предоставления коммунальных услуг (температура горячей воды ниже нормы, холодно в квартире, отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от установленных параметров);
- нарушение порядка определения размера платы за жилое помещение, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Анализ выявленных и возможных причин и условия совершения нарушений

Причинами выявленных нарушений являются:

в части содержания общего имущества:

нарушения требований к содержанию общего имущества (неисправность внутридомовых инженерных сетей, отсутствие или некачественная уборка мест общего пользования, несвоевременность текущего ремонта подъездов, фасадов, крыш);

изношенность конструктивных элементов многоквартирных домов, инженерных сетей;

не всегда имеется возможность устранить нарушения посредством проведения текущего ремонта, необходимость проведения капитального ремонта;

недостаточная квалификация работников;

несвоевременное проведение и низкое качество текущего ремонта;

безответственное отношение самих собственников к общему имуществу, вандализм;

в части начисления платы за жилищно-коммунальные услуги:

- использование неактуальных сведений при определении платы за жилищно-коммунальные услуги;
- правовая неграмотность лиц, ответственных за начисление платы ЖКУ, неверное толкование законодательства, незнание изменений нормативных правовых актов;
- отсутствие взаимодействия с собственниками помещений и иными источниками информации (у контролируемых лиц отсутствуют данные о количестве проживающих, площади помещений);

в части раскрытия информации:

отсутствие у контролируемых лиц специалистов для выполнения работы по размещению информации в ГИС ЖКХ;

незнание требований законодательства, регулирующего порядок, сроки, состав информации, подлежащей размещению в ГИС ЖКХ;

Рекомендации контролируемым лицам по проведению мероприятий, направленных на устранение причин совершения наиболее часто встречающихся нарушений

- проводить мониторинг изменений нормативных правовых актов;
- осуществлять взаимодействия с собственниками помещений, законными владельцами помещений в целях проведения разъяснительной работы и сбора данных для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги; отвечать на обращения собственников и потребителей в срок и на все вопросы (заходить ежедневно в ГИС ЖКХ, проверять эл. почту); оперативно реагировать на заявления граждан о выявленных ими фактах ненадлежащего состояния общего имущества в многоквартирном доме;
- организовать систему непрерывного контроля за поступающими заявками на некачественное предоставление жилищно-коммунальных услуг и их выполнении;
- регулярно актуализировать информацию, применяемую при определении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- обеспечивать качественное проведение периодических осмотров общего имущества в многоквартирном доме;
- незамедлительно устранять выявленные в ходе осмотров нарушения, не допуская дальнейшего развития;
- принимать меры по повышению квалификации работников ТСЖ;
- обращаться за консультированием в Инспекцию и участвовать в публичных обсуждениях правоприменительной практики Инспекции;
- размещать в каждом подъезде график уборки лестничных маршей, площадок, окон, стен, и т.д. с возможностью отметки даты и времени, когда эти работы выполнены;
- проводить сезонные и периодические осмотры общего имущества с собственниками помещений, планы работ по результатам осмотров размещать на информационных досках;
- вовлекать собственников в управление многоквартирным домом, предусмотреть возможность обратной связи по результатам выполненных работ, оказанных услуг.

Анализ процедур привлечения контролируемых лиц к юридической ответственности и результатов рассмотрения дел

При рассмотрении дел об административных правонарушениях должностными лицами соблюдаются процедура рассмотрения дел об административных правонарушениях, особое внимание уделяется исследованию доказательств совершенного административного правонарушения, объяснениям лиц, участвующих в административном процессе. В большинстве случаев лица, привлекаемые к административной ответственности, признают вину, предоставляют доказательства устранения нарушений, выявленных в ходе контрольных (надзорных) мероприятий.

При назначении административного наказания юридическим, должностным лицам учитываются характер совершенного ими административного правонарушения, имущественное и финансовое положение указанных лиц, обстоятельства, смягчающие административную ответственность, и обстоятельства, отягчающие административную ответственность.

При наличии исключительных обстоятельств, связанных с характером совершенного административного правонарушения и его последствиями, имущественным и финансовым положением привлекаемых к административной ответственности лиц, должностное лицо, рассматривающие дела об административных правонарушениях, может назначить наказание в виде административного штрафа в размере менее минимального размера административного штрафа, предусмотренного соответствующей статьей или частью статьи раздела II КоАП РФ, с учетом соблюдения условий, установленных КоАП РФ.

При отсутствии имущественного вреда, когда лицо впервые совершило административное правонарушение, выявленное в ходе осуществления государственного контроля (надзора), в случаях, если назначение административного наказания в виде предупреждения не предусмотрено соответствующей статьей раздела II КоАП РФ, административное наказание в виде административного штрафа заменяется на предупреждение.

Так в 2023 в 7 случаях из 39 при назначении наказания административный штраф заменен на предупреждение.

Дела об административных правонарушениях рассматривались должностными лицами Инспекции как по административным делам, возбужденными государственными жилищными инспекторами Тюменской области, так и возбужденными районными и городскими подразделениями прокуратура Тюменской области.

По постановлениям прокуратуры привлечено 13 лиц.

Должностные лица Инспекции, осуществляющие контрольные (надзорные) полномочия, вправе составлять протоколы об административных правонарушениях, предусмотренных статьями 7.21 - 7.23, статьей 7.23.2, статьей 7.32.2, 9.5.1, статьей 9.13 (в части уклонения от исполнения требований к обеспечению доступности для инвалидов объектов жилищного фонда), частями 4, 5 и частью 12 (в части коллективных (общедомовых), индивидуальных и общих (для коммунальных квартир) приборов учета используемых энергетических ресурсов в многоквартирных домах, жилых домах) статьи 9.16, статьей 9.23, а также частями 1, 2

статьи 13.19.2, статьей 17.7, частью 1 статьи 19.4, частью 1 статьи 19.5, статьями 19.7, 19.7.11 КоАП РФ.

Начальник и заместитель начальника Инспекции уполномочены рассматривать дела об административных правонарушениях, предусмотренных статьями 7.21 - 7.23, частью 1 статьи 7.23.2, 9.5.1, статьей 9.13 (в части уклонения от исполнения требований к обеспечению доступности для инвалидов объектов жилищного фонда), частями 4, 5 и частью 12 (в части коллективных (общедомовых), индивидуальных и общих (для коммунальных квартир) приборов учета используемых энергетических ресурсов в многоквартирных домах, жилых домах) статьи 9.16, частями 1 - 4 статьи 9.23, частью 1 статьи 13.19.2 КоАП РФ.

Должностные лица Инспекции при составлении протоколов об административных правонарушениях обращают внимание на следующие основные моменты:

- на нарушения, указанные в обращении, на основании которого проводилось контрольное (надзорное) мероприятие, выявление фактов их наличия и причин их возникновения;
- на срок давности привлечения к административной ответственности;
- на обязанность и возможность выполнения обязательных требований жилищного законодательства, законодательства об энергосбережении и повышении энергетической эффективности.

При рассмотрении дел об административных правонарушениях обращается внимание на следующие основные моменты:

- на наличие признаков состава административного правонарушения;
- на наличие доказательств;
- на срок давности привлечения к административной ответственности;
- на наличие обстоятельств смягчающих и отягчающих административную ответственность.

Анализ практики составления протоколов об административных правонарушениях, практики рассмотрения дел об административных правонарушениях, в том числе в случае отказа в привлечении контролируемых лиц, их должностных лиц к административной ответственности

В 2023 году должностными лицами Инспекции составлено 39 протоколов об административных правонарушениях.

Дела об административных правонарушениях возбуждались по результатам проведения контрольных (надзорных) мероприятий со взаимодействием. Кроме того, государственными жилищными инспекторами возбуждались дела об административных правонарушениях по материалам прокуратуры, а также по статьям 19.4.1 КОАП РФ и 19.5 КоАП РФ в случаях воспрепятствования проведения контрольного(надзорного) мероприятия и неисполнения в установленный срок предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований соответственно.

С учетом Особенности организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля, утвержденных постановлением Правительства РФ № 336 выдача предписаний по итогам проведения контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемым лицом не допускается, также как возбуждение дел об административных правонарушениях (пункты 7.2, 9 Постановления № 336). Аналогичное условие о невозможности возбуждения дел по результатам контрольного (надзорного) мероприятия без взаимодействия следует из части 3.1 статьи 28.1 КоАП РФ.

Проверка сведений о нарушении обязательных требований к размещению информации в ГИС ЖКХ проводится в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности). Данное контрольное мероприятие проводится без взаимодействия с контролируемым лицом, при выявлении нарушений требований к размещению указанной информации материалы дела направляются в органы прокуратуры для возбуждения дел об административных правонарушениях, предусмотренных частями 2, 3 статьи 13.19.2 КоАП РФ. Органом государственного жилищного надзора объявляется предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований к размещению информации в ГИС ЖКХ. Необходимо отметить, что обязанность по возбуждению дел по части 3 статьи 13.19.2 КоАП РФ до сих пор не возложена ни на один орган государственной власти, соответственно при выявлении признаков административного правонарушения, предусмотренного частью 3 статьи 13.19.2 КоАП РФ, материалы всегда направляются в органы прокуратуры для возбуждения административного дела.

В 2023 году все протоколы об административных правонарушениях составляются государственными жилищными инспекторами Тюменской области при помощи Автоматизированной информационной системы «Государственная жилищная инспекция Тюменской области» (далее – АИС ГЖИ). Применение данной системы способствует исключению технических ошибок при составлении протокола, поскольку сам протокол формируется из сведений, содержащихся в АИС ГЖИ, и неразрывно связан со всеми документами по проведению контрольного (надзорного) мероприятия в отношении контролируемого лица.

Количество наказаний, назначенных по итогам контрольных (надзорных) мероприятий — 39, в том числе: административных штрафов — 32, предупреждений — 7.

Анализ практики обжалования решений, действий (бездействия) контрольно-надзорного органа и (или) его должностных лиц в досудебном (внесудебном) и судебном порядке

В 2023 через систему досудебного обжалования не поступило ни одной жалобы на решения, принимаемые при проведении регионального государственного жилищного контроля (надзора). Анализ правоприменительной практики за 2023 показывает, что в рамках регионального государственного жилищного контроля (надзора) действия органа действия (бездействие) незаконными в судебном порядке не признавались.

В судебном порядке обжаловано 3 постановления об административном правонарушении, все постановления оставлены без изменения. Нарушений при рассмотрении дел об административных правонарушениях не выявлено.

Уменьшилось количество случаев привлечения к административной ответственности, когда лица, привлекаемые к административной ответственности, не согласны с выявленными в ходе контрольных (надзорных) мероприятий нарушениями.

В 2023 году подано 1 исковое заявление о понуждении ТСН «Московье» к исполнению предписания по размещению информации в ГИС ЖКХ.

Статистика и анализ исполнимости предписаний, выданных контролируемым лицам по результатам контрольных (надзорных) мероприятий

Выдано предписаний (в том числе со сроком исполнения за пределами отчетного периода) — 57, из них не исполнено 38.

Статистика и анализ случаев объявления предостережений

Инспекция в случае наличия сведений о готовящихся нарушениях обязательных требований или признаках нарушений обязательных требований и (или) в случае отсутствия подтвержденных данных о том, что нарушение обязательных требований причинило вред (ущерб) охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, объявляет контролируемому лицу предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований и предлагает принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований.

В 2023 году объявлено 900 предостережений.

Содержание предостережений:

- о недопустимости нарушения обязательных требований к содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- о недопустимости нарушений Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354;
- о недопустимости нарушения обязательных требований к раскрытию информации в ГИС ЖКХ;
- о недопустимости нарушения обязательных требований к формированию фонда капитального ремонта;
- о недопустимости нарушения обязательных требований к порядку установления размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- др.

Информация о выявленных устаревших, дублирующих, избыточных, малозначимых, неэффективных обязательных требованиях. Предложения об изменениях законодательства

1. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» содержит общие формулировки, конкретные сроки устранения неисправностей, периодичности выполнения работ не установлены.

Представляется необходимым **внесение изменений постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290, в целях установления конкретных сроков и периодичности выполнения работ.**

2. Обязанность управляющей организации и иных лиц осуществляющих управление многоквартирным домом (часть 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса РФ) по ведению реестра собственников помещений в многоквартирном доме **требует дополнения в части установления периодичности актуализации данного реестра.**

3. Требуется актуализация требований к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, содержащихся в постановлении Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». На сегодняшний день постановление содержит формулировки, не соответствующие Жилищному кодексу РФ.

Представляется **необходимым принятие нового нормативного правового акта взамен постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170.**

4. Действующая формулировка постановления Правительства РФ № 336

позволяет проводить внеплановые контрольные (надзорные) мероприятия в сфере регионального государственного жилищного надзора и регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без согласования с органами прокуратуры (абзац 9 подпункта «б» пункта 3). В связи с чем, учитывая приоритет профилактических мероприятий перед контрольными (надзорными) мероприятиями и необходимость снижения количества контрольных (надзорных) мероприятий предлагаем норму о проведении плановых контрольных (надзорных) мероприятий в рамках указанных видов контроля (надзора) отменить.

Постановлением Правительства РФ № 336 предусмотрено проведение внепланового инспекционного визита в связи с истечением срока исполнения предписания только по согласованию с прокуратурой, при этом предписание должно быть выдано до 1 марта 2023 года и только о принятии мер, направленных на устранение определенных нарушений (абзац 6 подпункта «а» пункта 3).

Такие ограничения не позволяют оценить исполнение предписания и принять необходимые меры по устранению нарушений.

В практике зачастую возникают случаи, когда при неисполнении контролируемым лицом предписания требуется вмешательство органа государственного жилищного надзора посредством проведения контрольного (надзорного) мероприятия.

Предлагаем дополнить перечень случаев проведения внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий без согласования с органами прокуратуры (подпункт «а» пункта 3 постановления Правительства РФ № 336) случаем необходимости проведения контрольного (надзорного) мероприятия в связи с истечением срока исполнения ранее выданного предписания (безотносительно к дате выдачи и безотносительно к нарушениям, на устранение которых направлены меры, указанные в предписании).

5. Исходя из статьи 95 Федерального закона N 248-ФЗ если невозможно сделать вывод об исполнении предписания на основании имеющихся документов и полученной информации, то контрольный (надзорный) орган оценивает исполнение предписания путем проведения одного из КНМ мероприятий *со взаимодействием*, предусмотренных пунктами 1 — 6 части 2 статьи 56 Федерального закона № 248-ФЗ.

Предлагаем внести изменения в статью 95 Федерального закона № 248-ФЗ, дополнив, что оценку исполнения предписания можно осуществлять в рамках любого КНМ без взаимодействия.

6. Согласно пункту 5 Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410 (далее — Правила № 410), информация о проведении работ по проверке технического состояния, очистке и ремонту дымовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов должна размещаться на официальных сайтах лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами.

Вместе с тем, обязанность ТСЖ создавать свои официальные сайты

законодательством не предусмотрена. Официальные сайты созданы не всеми лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами. При этом, согласно Федеральному закону от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» лица, осуществляющие деятельность по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами, по договорам оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирных домах, по предоставлению коммунальных услуг, обязаны размещать информацию о деятельности по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в ГИС ЖКХ.

Предлагаем внести в Правила 410 изменения, предусмотрев размещение информации о проведении работ по проверке технического состояния, очистке и ремонту дымовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов в ГИС ЖКХ вместо размещения информации на официальных сайтах лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами.

7. В соответствии с пунктом 7 (2) постановления Правительства РФ N 336 выдача предписаний по итогам проведения контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемым лицом не допускается.

Таким образом, в настоящее время выдача предписания возможна исключительно по результатам КНМ со взаимодействием.

При этом, на практике в ходе проведения такого КНМ со взаимодействием, как документарная проверка, зачастую не требуется проведения таких контрольных (надзорных) действий, как получение письменных объяснений, истребование документов, поскольку вся необходимая информация и документы уже имеются в Инспекции.

Предлагаем в целях реализации возможности выдачи предписаний по результатам проведения документарной проверки внести в Федеральный закон № 248-ФЗ изменения, дополнив перечень контрольных (надзорных) действий таким контрольным (надзорным) действием, как анализ имеющихся документов.

8. Согласно критериям отнесения объектов регионального государственного жилищного контроля (надзора) к категориям риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, установленным постановлением Правительства РФ от 30.09.2021 № 1670 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора)» (далее — постановление № 1670), *отнесение деятельности контролируемых лиц к группе вероятности 1 поставлено в зависимость от наличия постановлений о назначении административных наказаний по ряду статей КоАП РФ.*

В части госжилнадзора - при наличии вступившего в законную силу в течение последних 3 лет на дату принятия решения об отнесении деятельности юридического лица или индивидуального предпринимателя к категории риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям постановления о назначении административного наказания юридическому лицу, его должностным лицам или индивидуальному предпринимателю за совершение административного правонарушения, предусмотренного статьями 7.21 - 7.23, частью 1 статьи 7.23.2, статьями 7.23.3, 9.5.1, статьей 9.13 (в части уклонения от исполнения требований к обеспечению доступности для инвалидов объектов

жилищного фонда), частями 4, 5 и частью 12 (в части коллективных (общедомовых), индивидуальных и общих (для коммунальных квартир) приборов учета используемых энергетических ресурсов в многоквартирных домах, жилых домах) статьи 9.16, частями 1 - 4 статьи 9.23, частью 1 статьи 13.19.2 (за исключением административных правонарушений, совершенных жилищно-строительными кооперативами, осуществляющими строительство многоквартирных домов) КоАП РФ.

Применение данных критериев приводит к тому, что значительно увеличивается количество контролируемых лиц, деятельность которых относится к категории высокого риска (особенно в рамках госжилнадзора, поскольку каждое плановое КНМ заканчивается привлечением к административной ответственности, соответственно все лица, проверенные в плановом порядке, попадают под критерий), а соответственно увеличивается количество плановых КНМ, что не согласуется с направленностью на снижение давления на предпринимателей и уменьшение количества плановых КНМ.

Предлагаем внести изменения в соответствующие отнесение деятельности к группе вероятности 1 связать с наличием постановлений об административном наказании не за те правонарушения, которые указаны в действующей редакции постановления № 1670, а только за неисполнение предписаний (статья 19.5 КоАП РФ).

9. Статьей 73 Федерального закона № 248-ФЗ предусматривается осуществление истребования документов в ходе выездной проверки.

Вместе с тем, в постановлениях Правительства РФ №№ 1670, 1110 в перечне контрольных (надзорных) действий, проводимых в ходе выездной проверки, не содержится такого контрольного (надзорного) действия, как истребование документов.

При этом в ходе инспекционного визита истребование документов постановлениями Правительства РФ №№ 1670, 1110 предусматривается.

Для оценки соблюдения обязательных требований в ходе выездной проверки зачастую требуется осуществление такого контрольного (надзорного) действия, как истребование документов. Существующее регулирование влечет необходимость проведения в таких случаях еще и второго КНМ (документарной проверки или инспекционного визита).

Статьей 70 Федерального закона № 248-ФЗ при проведении инспекционного визита предусматривается проведение инструментального обследования, при этом, постановлениями Правительства РФ №№ 1670, 1110 проведение такого действия в ходе инспекционного визита почему-то не предусматривается, хотя на практике возникает необходимость проведения измерений.

Федеральным законом № 248-ФЗ предусматривается проведение инструментального обследования с применением видеозаписи в ходе КНМ без взаимодействия — выездного обследования (статья 75). При этом в постановлении № 1110 такое действие в рамках выездного обследования не содержится, а в постановлении № 1670 контрольные (надзорные) действия в ходе выездного обследования вообще не указаны. Вместе с тем проведение инструментального обследования требуется при замерах в местах общего пользования многоквартирных домов.

Предлагаем внести соответствующие изменения в постановления Правительства РФ №№ 1670, 1110, дополнив перечень контрольных надзорных действий при проведении выездной проверки

контрольным (надзорным) действием «истребование документов».

Также предлагаем в постановления Правительства РФ №№ 1670, 1110, внести изменения, предусматривающие проведение инструментального обследования в ходе инспекционного визита и в ходе выездного обследования (инструментальное обследование с применением видеозаписи).

10. Согласно части 4 статьи 76 Федерального закона № 248-ФЗ под осмотром понимается контрольное (надзорное) действие, заключающееся в проведении визуального обследования территорий, помещений (отсеков), производственных и иных объектов, продукции (товаров) и иных предметов без вскрытия помещений (отсеков), транспортных средств, упаковки продукции (товаров), без разборки, демонтажа или нарушения целостности обследуемых объектов и их частей иными способами. Осмотр осуществляется инспектором в присутствии контролируемого лица или его представителя и (или) с применением видеозаписи. По результатам осмотра инспектором составляется протокол осмотра, в который вносится перечень осмотренных территорий и помещений (отсеков), а также вид, количество и иные идентификационные признаки обследуемых объектов, имеющие значение для контрольного (надзорного) мероприятия. Если иное не предусмотрено федеральным законом о виде контроля, осмотр не может проводиться в отношении жилого помещения.

Федеральным законом о таком виде государственного контроля, как региональный государственный жилищный надзор, является Жилищный кодекс РФ.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 20 Жилищного кодекса РФ предметом регионального государственного жилищного надзора является *соблюдение* юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и *гражданами* требований к использованию и сохранности жилищного фонда, в том числе *требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию*.

При согласовании решений о проведении внеплановых КНМ в отношении граждан на предмет проверки соблюдения обязательных требований к порядку перепланировки (переустройства) жилого помещения органами прокуратуры принимались решения об отказе в согласовании.

В тоже время имеется иная позиция судов, согласно которой суды считают возможным проведение органом государственного жилищного надзора осмотра жилого помещения в условиях действующей редакции Жилищного кодекса РФ (решение суда Пермского края № 2а-3538/202 (33а-234/2023).

Отсутствует порядок действий органа государственного жилищного надзора в условиях правовой неопределенности.

Предлагаем внести соответствующие изменения в Жилищный кодекс РФ, предусматривающих наделение органов государственного жилищного надзора полномочиями по проведению осмотра жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах.

Предложения о необходимости внесения изменений направлены Инспекцией в Минстрой России.

Информация о проведенных профилактических мероприятиях и реализации Программы профилактики в 2023 году

Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям по региональному государственному жилищному контролю (надзору) утверждена приказом Инспекции от 20.11.2022 № 0053-ОД/22.

В соответствии с Программой запланированы следующие профилактические мероприятия:

- 1) информирование;
- 2) обобщение правоприменительной практики;
- 3) объявление предостережения;
- 4) консультирование;
- 5) профилактический визит.

В рамках информирования на сайте Инспекции размещена следующая информация:

- нормативные правовые акты, регулирующие осуществление государственного контроля (надзора) с текстами;
- сведения об изменениях, внесенных в нормативные правовые акты, регулирующие осуществление государственного контроля (надзора);
- перечень актов, с указанием структурных единиц этих актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом контроля;
- утвержденные проверочные листы;
 - руководства по соблюдению обязательных требований;
 - перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований
 - порядок отнесения объектов контроля к категориям риска;
 - перечень объектов контроля, учитываемых в рамках формирования ежегодного плана контрольных (надзорных) мероприятий на **2023** год, с указанием категории риска;
- программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям;
- план проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий;
- исчерпывающий перечень сведений, которые могут запрашиваться контрольным (надзорным) органом у контролируемого лица;
- сведения о способах получения консультаций по вопросам соблюдения обязательных требований;
- сведения о порядке досудебного обжалования решений контрольного (надзорного) органа, действий (бездействия) его должностных лиц;
- доклады, содержащие результаты обобщения правоприменительной практики Инспекции.

Обобщение правоприменительной практики осуществляется посредством подготовки ежегодного доклада и размещения его на сайте Инспекции.

Способы консультирования контролируемых лиц:

- устно по телефону,
- посредством видео-конференц-связи,
- на личном приеме,
- в ходе проведения профилактического мероприятия,
- в ходе контрольного (надзорного) мероприятия.

Консультирование осуществляется по следующим вопросам:

- а) организация и осуществление регионального государственного жилищного контроля (надзора);
- б) порядок проведения профилактических мероприятий;
- в) предмет регионального государственного жилищного контроля (надзора).

Всего в 2023 году проведено **189** консультаций.

Количество проведенных профилактических визитов — **17**.

Всего в 2023 году было проведено более **148** публичных мероприятий -

совещаний, семинаров, круглых столов, подготовлено порядка 1000 ответов на вопросы, пресс-релизов, интервью для СМИ.

Инспекцией ежеквартально проводятся публичные обсуждения правопримени-
тельной практики, на которых обсуждаются актуальные для контролируемых лиц
вопросы соблюдения ими обязательных требований.

В 2023 году проведено 4 таких мероприятия в режиме видео-конференц связи.

Высокая посещаемость данных мероприятий представителями ТСЖ и иных кон-
тролируемых лиц свидетельствует об их востребованности.

В ходе проведения публичных обсуждений участники имеют возможность задать
интересующие их вопросы представителям инспекции.

Материалы обсуждений размещаются на сайте Инспекции.

Доля контролируемых лиц, в отношении которых проведены профилактические
мероприятия в 2023 году, составляет более 70%, что превышает плановый по-
казатель.

Показатель повышения удовлетворенности граждан не достигнут (количество
повторных обращений граждан в Инспекцию превышает 4,9%).

Мероприятия, предусмотренные Программой профилактики, выполнены не на
100%, что означает, что требуются изменения интенсивности мероприятий и
форм профилактических воздействий.

В целом ситуация при исполнении обязательных требований в сфере
управления многоквартирными домами ТСЖ, ЖСК, ЖК является
удовлетворительной.