УТВЕРЖДЕН

приказом государственной

жилищной инспекции

Амурской области

от 30.06.2020 № 16-од

**ДОКЛАД   
с обобщением правоприменительной практики, типовых и массовых нарушений обязательных и лицензионных требований   
за 1 полугодие 2020 года**

Настоящий доклад подготовлен в соответствии с пунктами 2 и 3 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ) и в соответствии с Программой профилактики нарушений обязательных требований в сфере регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на 2020-2021 годы, утвержденной приказом государственной жилищной инспекции Амурской области от 02.01.2020 № 02-од.

**1. Общие положения**

Государственная жилищная инспекция Амурской области (далее – инспекция) осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и в рамках полномочий, определенных Положением о государственной жилищной инспекции Амурской области (далее – Положение), утвержденным постановлением губернатора Амурской области от 03.08.2007 № 455.

Государственная жилищная инспекция Амурской области в соответствии с Положением осуществляет:

региональный государственный жилищный надзор;

лицензионный контроль предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – лицензионный контроль);

лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Основными задачами государственного жилищного надзора и лицензионного контроля являются предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных и лицензионных требований, установленных ЖК Российской Федерации, статьей 8 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ и «О лицензировании отдельных видов деятельности» и [Положением](https://login.consultant.ru/link/?rnd=2C6C52573467606DF3EA27BF0384662E&req=doc&base=LAW&n=306859&dst=100021&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100017&REFDOC=261048&REFBASE=MOB&stat=refcode%3D16876%3Bdstident%3D100021%3Bindex%3D40&date=17.06.2019) о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110.

Государственный жилищный надзор и лицензионный контроль осуществляются посредством организации и проведения проверок, мероприятий по профилактике нарушений обязательных и лицензионных требований, мероприятий по контролю, осуществляемых без взаимодействия с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений, систематического наблюдения за исполнением обязательных и лицензионных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных и лицензионных требований при осуществлении деятельности юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями.

В соответствии с Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» в Единый реестр проверок своевременно вносится информация о внеплановых проверках юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, об их результатах и о принятых мерах по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений.

**2. Инспекционная деятельность**

В первом полугодии 2020 году плановых проверок в отношении подконтрольных субъектов не осуществлялось.

Внеплановых проверок за первое полугодие 2020 года проведено 208, из них первичных проверок (по обращениям граждан, организаций) - 143 (в первом полугодии 2019 года – 455) и проверок исполнения ранее выданного предписания – 65 (в первом полугодии 2019 года – 131). Количество первичных внеплановых проверок уменьшилось по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на 70%.

За первое полугодие 2020 года сократилось количество проверок, в результате которых выявлены нарушения обязательных требований, по сравнению с предыдущим годом, так называемые результативные проверки.

В результате обобщения и анализа правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности инспекции за первое полугодие 2020 года выявлены наиболее часто нарушаемые подконтрольными субъектами нормативные и правовые акты:

Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Федеральный закон № 209-ФЗ);

постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006  
№ 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества   
в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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» (далее – Постановление № 491);

постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354   
«О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Постановление  
№ 354);

постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013  
№ 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (далее - Постановление № 290);

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

постановление Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее – Постановление № 1110);

постановление Государственного комитета Российской Федерации   
по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170   
«Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее - Постановление Госстроя № 170).

По результатам обобщения и анализа применения мер административного характера инспекцией за первое полугодие 2020 года составлено 127 протоколов об административных правонарушениях, из которых составлено в рамках лицензионного контроля – 47, в рамках жилищного надзора – 80 (из них 28 – в отношении физических лиц).

За первое полугодие 2020 года к административной ответственности привлечено 44 юридических лица, 1 индивидуальный предприниматель, 31 должностное лицо, 25 физических лиц.

За первое полугодие 2020 года инспекцией применены следующие виды административных наказаний:

в виде предупреждения – 30,

в виде штрафа - 71.

В виде мер профилактического характера выдано 255 предостережений.

В результате обобщения и анализа правоприменительной практики в первом полугодии 2020 года инспекцией выявлены наиболее часто применяемые статьи Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ):

1) ч. 2 ст. 14.1.3 «Осуществление предпринимательской деятельности   
по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных  
требований» **(22 раза);**

2) ч. 24 ст. 19.5 «Невыполнение или ненадлежащее выполнение   
в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, в том числе лицензионный контроль в сфере осуществления предпринимательской деятельности   
по управлению многоквартирными домами» **(4 раза)**;

3) ч. 2 ст 7.21 «Самовольные [переустройство](http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_343105/a9abc1ce24e3f602b1994d5707da57155aa9aaf9/#dst830) и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме» **(17 раз);**

4) ч. 2 ст. 13.19.2 «Неразмещение информации в соответствии   
с законодательством Российской Федерации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства или нарушение установленных законодательством РФ порядка» **(14 раз)**;

5) ч. 3 ст. 14.1.3 «Осуществление предпринимательской деятельности   
по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований» **(3 раза)**;

6) ст. 7.23 «Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами» **(37 раз)**;

7) ст. 7.22 «Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов   
и (или) жилых помещений» **(2 раза)**;

8) ст. 19.7 «Непредставление сведений (информации)» **(32 раза)**.

В первом полугодии 2020 года в инспекцию на рассмотрение поступило 2634 обращения граждан и юридических лиц.

Исходя из анализа наиболее часто применяемых видов административных наказаний и тематики обращений граждан, поступающих в инспекцию в первом полугодии 2020 года, выявлены наиболее массовые и типовые нарушения обязательных требований.

**Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований**

**Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части порядка расчёта платы за коммунальные услуги**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части порядка расчёта платы за коммунальные услуги | | | |
| Описание нарушения | Нарушенный нормативный правовой акт | Последствия нарушения | Возможные мероприятия по устранению |
| Нарушения при начислении платы за предоставление коммунальных услуг центрального отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, электроснабжения, водоотведения, ТКО | Статья 157 ЖК Российской Федерации, Постановление  № 306, Постановление № 354 | Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение  к административной ответственности по статье 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных лиц. | Соблюдение установленных требований при осуществлении начислений. Заключение прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями |
| Нарушения начисления платы за содержание и текущий ремонт. | Статья 157 ЖК Российской Федерации, Постановление  № 306, Постановление № 354, Постановление № 491 | Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных лиц. | Соблюдение установленных требований при осуществлении начислений. Заключение прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями |
| Отсутствие в платежном документе информации:  - об объеме поставленных коммунальных ресурсов,  - о показаниях ОДПУ, ИПУ. | Статьи 154, 157 ЖК Российской Федерации, Постановление № 354 | Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных лиц. | Соблюдение установленных требований при осуществлении начислений и заполнения платежного документа. Заключение прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями |
| Нарушение изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту ненадлежащего качества и (или) с перерывами | Статья 157 ЖК Российской Федерации, Постановление  № 354, Постановление № 491 | Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных лиц. | Соблюдение установленных требований при осуществлении начислений. Заключение прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями |
| Включение в состав тарифа работ, не утвержденных общим собранием собственников помещений в МКД | Статьи 44-46 ЖК Российской Федерации, Постановление № 354, Постановление № 491 | Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 14.1.3 КоАП РФ. | Соблюдение установленных требований при осуществлении начислений. Заключение прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями |

**Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда | | | |
| Описание нарушения | Нарушенный нормативный правовой акт | Последствия нарушения | Возможные мероприятия по устранению |
| Неудовлетворительное состояние входов и лестничных клеток, разрушение козырьков подъездов, захламление лестничных клеток и нарушение периодичности уборки, разрушение штукатурного и окрасочного слоя стен и потолка лестничных клеток, вандальные надписи, отсутствие второго контура остекления на лестничных клетках. | ЖК Российской Федерации, Федеральный закон № 261-ФЗ, Постановление № 1110, Постановление № 290 Постановление Госстроя РФ № 170, Постановление  № 491 | Не качественное предоставлении услуг населению, увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности  по статье 7.22, 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных лиц | Обеспечение своевременных осмотров  и уборки, проведение работ по косметическому ремонту и остекления на лестничных клетках |
| Неудовлетворительное состояние подвалов: подтопление подвальных помещений, отсутствие освещения, захламленность подвальных помещений, отсутствие запирающих устройств на входах в подвалы и технические подполья | ЖК Российской Федерации, Федеральный закон № 261-ФЗ, Постановление № 1110, Постановление № 290, Постановление Госстроя РФ  № 170, Постановление № 491 Федеральный закон № 416-ФЗ | Перебои в предоставлении услуг  в период ОЗП, разрушение строительных элементов здания. Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 9.16, 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных лиц | Обеспечение своевременных осмотров и уборки подвальных помещений, проведение ремонта строительных конструкций и оборудования, наличие запирающих устройств на входах в подвалы и технические подполья. |
| Неудовлетворительное состояние кровли и чердаков: наличие наледи и сосулек на кровле, протечки кровли, отсутствие гидроизоляции, захламление поверхности кровли и чердаков, отсутствие запирающих устройств на входах в чердачные помещения. | ЖК Российской Федерации, Федеральный закон № 261-ФЗ, Постановление № 1110, Постановление № 290, Постановление Госстроя РФ  № 170, Постановление № 491, Федеральный закон № 416-ФЗ | Перебои в предоставлении услуг  в период ОЗП, разрушение строительных элементов здания. Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 7.22, 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных лиц | Своевременный мониторинг состояния кровли, удаление наледи и сосулек, восстановление гидроизоляционного слоя, систематическая уборка чердака, наличие запирающих устройств. |

**Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части требований законодательства о раскрытии информации**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части требований законодательства о раскрытии информации | | | |
| Описание нарушения | Нарушенный нормативный правовой акт | Последствия нарушения | Возможные мероприятия по устранению |
| Неразмещение информации о приборах учета, используемых  для определения объема (количества) ресурсов, поставленных  для предоставления коммунальных услуг  в многоквартирные дома, жилые дома, а также объема коммунальных услуг, предоставленных собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов,  и об использовании показаний этих приборов  при расчете стоимости таких услуг | Пункт 23 части 1  статьи 6 Федерального закона  № 209-ФЗ | Привлечение к административной ответственности по статье 13.19.2 КоАП РФ. Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ | Своевременное размещение информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ) |
| Неразмещение или размещение не в полном объеме технической информации об МКД | Пункт 28 части 1 статьи 6 Федерального закона  № 209-ФЗ | Привлечение к административной ответственности по статье 13.19.2 КоАП РФ. Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ | Своевременное размещение информации  в ГИС ЖКХ |

**Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части нарушения правил управления многоквартирными домами**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части нарушения  Правил управления многоквартирными домами | | | |
| Описание нарушения | Нарушенный нормативный правовой акт | Последствия нарушения | Возможные мероприятия по устранению |
| Незаключение в течение 30 календарных дней  со дня начала исполнения договора управления договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях приобретения коммунальных ресурсов | Часть 2 статьи 162 ЖК Российской Федерации, подпункт «г» пункта 4(1) Постановления № 1110 | Перебои в снабжении коммунальных ресурсов, повторное совершение грубого нарушения лицензионных требований в течение 12 месяцев является основанием  для прекращения действия лицензии (часть 5.2 статьи 198 ЖК Российской Федерации), часть 3 статьи 14.1.3 КоАП РФ предусматривает административную ответственность, которая влечет наложение административного штрафа от 100 000  до 350 000 (в зависимости  от субъекта правонарушения) либо дисквалификацию должностного лица  до 3 лет | Заключение договоров  с ресурсоснабжающими организациями в предусмотренный законом срок |
| Наличие у лицензиата признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией  в размере, равном или превышающем  2 среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения:  - задолженность за коммунальные услуги и за объемы коммунальных ресурсов  на содержание общего имущества | Подпункт 2 пункта 1 статьи 157.2 ЖК Российской Федерации, подпункт «д» пункт 4 (1) Постановления  № 1110 | Повторное совершение грубого нарушения лицензионных требований в течение 12 месяцев является основанием для прекращения действия лицензии (часть 5.2 статьи 198 ЖК Российской Федерации), часть 3 статьи 14.1.3 КоАП РФ предусматривает административную ответственность, которая влечет наложение административного штрафа от 100 000 до 350 000, либо дисквалификацию должностного лица до 3 лет | Погашение задолженности и недопущение задолженности перед ресурсоснабжающими организациями |
| Отказ от передачи, либо уклонение от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов | Статьи 44, 161, 162 ЖК Российской Федерации, пункты 18-20 Постановления № 416, пункты 24, 26 Постановления  № 491 | Привлечение к административной ответственности в соответствие со статьей 7.23.2 КоАП РФ, что влечет наложение административного штрафа от 2000 до 200 000 рублей либо применение дисквалификации в отношении должностного лица  от 1 года до 3 лет | Передача в течение трех рабочих дней технической документации на многоквартирный дом и иных связанных  с управлением таким домом документов, ключей от помещений, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома  и управления им |
| Нарушения лицензиатом требований к осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания:  - нарушение сроков рассмотрения заявок и устранения повреждений;  - отсутствие журнала заявок;  - отсутствие необходимого оборудования для возможности обеспечения своевременной ликвидации аварийных повреждений | Пункты 10, 13 Постановления № 416, подпункт «з» пункта 4(1) Постановления № 1110 | Повторное совершение грубого нарушения лицензионных требований в течение 12 месяцев является основанием для прекращения действия лицензии (часть 5.2 статьи 198 ЖК Российской Федерации), часть 3 статьи 14.1.3 КоАП РФ предусматривает административную ответственность, которая влечет наложение административного штрафа от 100 000 до 350 000 либо дисквалификацию должностного лица до 3 лет | Устранение нарушений  и повреждений  в регламентированные сроки; ведение учета журнала заявок собственников и пользователей помещений в МКД, осуществление контроля сроков и качества выполнения заявок; оснащение необходимым оборудованием сотрудников АДС |

**3. Результаты административных и судебных оспариваний решений**

***Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан и надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (А04-319/2020).***

Арбитражным судом Амурской области в удовлетворении требований управляющей организации о признании недействительным предписания инспекции отказано.

По результатам проведенной проверки инспекцией в адрес управляющей организации было выдано предписание с требованием выполнить следующие действия: провести ремонт подъездов многоквартирного дома; выполнить текущий ремонт отмостки: заделать трещины, провалы сходным материалом, обеспечить отвод воды; устранять неисправность герметезации межпанельных стыков; выполнить текущий ремонт цоколя многоквартирного дома; выполнить мероприятия по восстановлению фасада многоквартирного дома; выполнить текущий ремонт входных устройств (крылец, дверных козырьков) многоквартирного дома.

Внеплановая проверка в отношении управляющей организации проводится без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления проверяемой организации о проведении внеплановой проверки.

Действующим законодательством не предусмотрена обязанность контролирующего органа указывать в предписании конкретный перечень мер, подлежащих исполнению. При этом суд в ходе оценки содержания предписания с учетом существа выявленных нарушений не установил обстоятельств, свидетельствующих о неясности и неоднозначности требований предписания. Общество свободно в порядке выбора способов устранения выявленных нарушений в пределах норм закона, и в случае возникновения каких-либо неясностей в толковании требований предписания, вправе обратиться в инспекцию за соответствующими разъяснениями.

***Соблюдение порядка осуществления расчетов, с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам энергоснабжения, является лицензионным требованием, предъявляемым к лицензиатам и, следовательно, подлежат лицензионному контролю (№ А04-2193/2020).***

В связи с осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований управляющая организация была привлечена инспекцией к административной ответственности, предусмотренной частью 3 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации, в виде штрафа в размере 150 000 рублей.

Управляющая организация обязана была соблюдать лицензионные требования и своевременно рассчитываться с ресурсоснабжающей организацией по договору энергоснабжения.

Арбитражным судом Амурской области отказано в удовлетворении жалобы управляющей организации на постановление инспекции о привлечении ее к административной ответственности.