



Главное управление «Государственная жилищная инспекция
Смоленской области»

П Р И К А З

30.03.2023 г.

г. Смоленск

№ 41/ОД

Об утверждении докладов
о правоприменительной практике
контрольной (надзорной) деятельности Главного
управления «Государственная жилищная
инспекция Смоленской области» при
осуществлении регионального государственного
жилищного контроля (надзора) и лицензионного
контроля за осуществлением
предпринимательской деятельности по
управлению многоквартирными домами за 2022
год

В соответствии со статьей 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ
«О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской
Федерации», в целях профилактики рисков причинения вреда (ущерба)
охраняемым законом ценностям

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить доклады о правоприменительной практике регионального
государственного жилищного контроля (надзора) и лицензионного контроля за
осуществлением предпринимательской деятельности по управлению
многоквартирными домами на территории Смоленской области за 2022 год (далее -
доклады) согласно Приложению к настоящему приказу.

2. Сотрудникам ОГКУ «ЦИТО ОГЖН» обеспечить размещение докладов
согласно Приложению к настоящему приказу на официальном сайте Главного
управления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также в
Едином реестре видов контроля (ЕРВК).

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Начальник
Главного управления

К.В. Groshenkova

УТВЕРЖДЕН
приказом Главного управления
«Государственная жилищная
инспекция Смоленской области»
от 30.03.2023 № 41/ОД

**Доклад
о правоприменительной практике контрольной (надзорной) деятельности
Главного управления «Государственная жилищная инспекция Смоленской
области» при осуществлении регионального государственного жилищного
контроля (надзора) на территории Смоленской области
за 2022 год**

Доклад по результатам обобщения правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора) на территории Смоленской области за 2022 год подготовлен Главным управлением «Государственная жилищная инспекция Смоленской области (далее – Главное управление) на основании статьи 47 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 248-ФЗ), Положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре) на территории Смоленской области, утвержденное постановлением Администрации Смоленской области от 30.11.2021 № 760, Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора) на территории Смоленской области на 2022 год, утвержденной приказом начальника Главного управления от 20.12.2021 № 208/1/ОД.

Обобщение правоприменительной практики проводится для решения следующих задач:

- 1) обеспечение единообразных подходов к применению контрольным (надзорным) органом и его должностными лицами обязательных требований, законодательства Российской Федерации о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле;
- 2) выявление типичных нарушений обязательных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению указанных нарушений;
- 3) анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба);
- 4) подготовка предложений об актуализации обязательных требований;
- 5) подготовка предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле.

Главное управление является органом исполнительной власти Смоленской области, уполномоченным осуществлять региональный государственный жилищный надзор, лицензионный контроль, лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами на основании Положения о Главном

управлении «Государственная жилищная инспекция Смоленской области», утвержденным Администрацией Смоленской области от 09.11.2006 № 397.

Надзор за соблюдением обязательных требований осуществляется в ходе контрольных (надзорных) мероприятий, проводимых в пределах полномочий, установленных статьей 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, в порядке и по основаниям, установленным Федеральным законом № 248-ФЗ.

Главное управление осуществляет контроль за соблюдением обязательных требований, предусмотренных следующими нормативными правовыми актами, за нарушение норм которых предусмотрено привлечение к административной ответственности:

- Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - ЖК РФ);

- Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

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

- постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 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»;

- постановление Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О Порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»;

- постановление Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме»;

- 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»;

- постановление Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 № 549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан»;

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

- постановление Правительства Российской Федерации 14.02.2012 № 124 «О Правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами»;

- постановление Правительства Российской Федерации 28.03.2012 № 253 «О Требованиях к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг»;

- постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 09.07.2016 № 649 «О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 12.11.2016 № 1156 «Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 г. N 641»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 № 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»;
- постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
- приказ Минстроя России от 28.08.2020 № 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»;
- приказ Минстроя России от 11.11.2015 № 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»;
- приказ Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме»;
- приказ Минкомсвязи России, Минстроя России от 29.02.2016 № 74/114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;
- приказ Минстроя России от 06.06.2016 № 399/пр «Об утверждении Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов»;

- приказ Минстроя России от 28.01.2019 № 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»;

- приказ Минстроя России от 14.05.2022 № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями».

Контролируемыми лицами являются юридические лица, индивидуальные предприниматели, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, ресурсоснабжающие организации, граждане, являющиеся собственниками помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

В 2022 году проведение контрольных (надзорных) мероприятий было ограничено постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – Постановление № 336).

В 2022 году в рамках государственного жилищного контроля (надзора) проведено 60 внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий (далее – КНМ):

- в том числе до введения ограничений – 40 КНМ (в т.ч. 12 - выездные проверки, 28- документарные проверки);

- после введения ограничений – 20 КНМ (в т.ч. 9 – инспекционный визит, 11- документарные проверки).

Количество КНМ, заявления о согласовании проведения которых направлялись в органы прокуратуры – 47, в т.ч. получен отказ в согласовании – 42.

Типичными нарушениями обязательных требований при проведении контрольных (надзорных) мероприятий являлись:

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

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

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

- нарушения порядка установления размера платы за содержание жилого помещения;

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

В 2022 году выдано 29 предписаний об устранении обязательных требований

в рамках государственного жилищного контроля (надзора).

В соответствии с пунктами 7¹ и 7² Постановления №336 после 10.03.2022 предписания выдавались исключительно в случае, если в ходе контрольного (надзорного) мероприятия, проверки были выявлены факты нарушений, влекущих непосредственную угрозу причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью, возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и только по результатам контрольных мероприятий с взаимодействием с контролируемым лицом.

Контролируемым лицам выдано 173 предостережения о недопустимости нарушений обязательных требований.

В 2022 году в рамках реализации государственного жилищного контроля (надзора) государственными жилищными инспекторами составлен 113 протоколов об административных правонарушениях за совершение следующих административных правонарушений:

- невыполнение в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора (должностного лица), органа (должностного лица), осуществляющего муниципальный контроль (часть 1 статьи 19.5 КоАП РФ) – 12 (1 - на должностное лицо, 1 - на физическое лицо, 10 – на юридическое лицо);

- невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, об устранении нарушений законодательства Российской Федерации о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (часть 24¹ статьи 19.5 КоАП РФ) – 14 (на должностное лицо);

- нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений (статья 7.22 КоАП РФ) – 7 (1 – на должностное лицо, 6 - на юридическое лицо);

- нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами (статья 7.23 КоАП РФ) - 3 (1 – на должностное лицо, 2 - на юридическое лицо);

- нарушение установленного федеральным законом запрета курения табака, потребления никотинсодержащей продукции или использования кальянов на отдельных территориях, в помещениях и на объектах (часть 1 статьи 6.24 КоАП РФ) – 12 (на физическое лицо);

- нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования:

- часть 2 статьи 9.23 КоАП РФ, уклонение от заключения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, если заключение такого договора является обязательным – 13 (на физическое лицо),

- часть 3 статьи 9.23 КоАП РФ, отказ в допуске представителя специализированной организации для выполнения работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования в случае уведомления о выполнении таких работ в установленном порядке – 43 (на физическое лицо);

- уклонение от исполнения административного наказания, неуплата административного штрафа в срок (часть 1 статьи 20.25 КоАП РФ) – 8 (6 – на физическое лицо, 2 – на юридическое лицо);

- нарушение порядка и сроков представления сведений, связанных с осуществлением контроля за формированием фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (статья 17.3 областного закона «Об административных правонарушениях на территории Смоленской области» от 25.06.2003 № 28-з – 1 (на юридическое лицо).

В соответствии со статьей 23.55 КоАП РФ Главное управление рассматривает дела об административных правонарушениях. За 2022 год Главным управлением рассмотрено 132 дела. По итогам рассмотрения 86 дел назначено наказание в виде штрафа на общую сумму 356 тыс. руб., по 10 делам – назначено наказание в виде предупреждения, в том числе:

Статья 7.22 КоАП РФ «Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений», рассмотрено 15 дел, из них 7 постановлений по делам об административных правонарушениях вынесено с назначением штрафа на общую сумму 244 тыс. руб., 6 постановлений вынесено с назначением наказания в виде предупреждения.

Статья 7.23 КоАП РФ «Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами», рассмотрено 13 дел, из них 11 постановлений по делам об административных правонарушениях вынесено с назначением штрафа на общую сумму 19,5 тыс. руб.

Часть 1 статьи 7.23.3 КоАП РФ «Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», рассмотрено 1 дело, вынесено наказания в виде предупреждения;

Часть 1 статьи 19.5 КоАП РФ «Невыполнение в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора (должностного лица), органа (должностного лица), осуществляющего муниципальный контроль», рассмотрено 10 дел, все прекращены с связи с истечением сроков давности привлечения к административной ответственности;

Часть 24¹ статьи 19.5 КоАП РФ «Невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, об устранении нарушений законодательства Российской Федерации о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» - 1 дело, прекращено с связи с истечением сроков давности привлечения к административной ответственности.

Часть 1 статьи 6.24 КоАП РФ «Нарушение установленного федеральным законом запрета курения табака, потребления никотинсодержащей продукции или использования кальянов на отдельных территориях, в помещениях и на объектах», рассмотрено 9 дел, по всем назначен штраф на общую сумму 4,5 тыс. руб.

Часть 2 статьи 9.5.1 КоАП РФ «Выполнение работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства

лицом, не являющимся членом саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования или строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, или с нарушением требований, установленных законодательством о градостроительной деятельности, к лицам, имеющим право на выполнение таких работ по соответствующему договору, заключенному с использованием конкурентных способов заключения договоров», рассмотрено 3 дела, из них 1 постановление по делу об административном правонарушении вынесено с назначением штрафа на сумму 30 тыс. руб., 2 постановления вынесено с назначением наказания в виде предупреждения.

Часть 2 статьи 9.23 КоАП РФ «Нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования. Уклонение от заключения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, если заключение такого договора является обязательным», рассмотрено 32 дела, из них 29 постановлений по делам об административных правонарушениях вынесено с назначением штрафа на общую сумму 29 тыс. руб., 1 постановление вынесено с назначением наказания в виде предупреждения.

Часть 3 статьи 9.23 КоАП РФ «Нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования. Отказ в допуске представителя специализированной организации для выполнения работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования в случае уведомления о выполнении таких работ в установленном порядке», рассмотрено 47 дел, из них 29 постановлений по делам об административных правонарушениях вынесено с назначением штрафа на общую сумму 29 тыс. руб.

Статья 17.3 областного закона «Об административных правонарушениях на территории Смоленской области» от 25.06.2003 № 28-з «Нарушение порядка и сроков представления сведений, связанных с осуществлением контроля за формированием фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме», 1 дело, прекращено с связи с истечением сроков давности привлечения к административной ответственности.

Главным управлением проведен также анализ за 2022 год по административным делам, рассмотренным мировыми судьями в соответствии со статьей 23.1 КоАП РФ. За 2022 год мировыми судьями рассмотрено 35 дел. По итогам рассмотрения 22 дел назначено наказание в виде штрафа на общую сумму 213 тыс. руб., по 1 делу – назначено наказание в виде предупреждения, в том числе:

Часть 1 статьи 19.5 КоАП РФ «Невыполнение в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора (должностного лица), органа (должностного лица), осуществляющего муниципальный контроль», рассмотрено 17 дел, из них 8 постановлений по делам об административных правонарушениях вынесено с назначением штрафа на общую сумму 152 тыс. руб.

Часть 24¹ статьи 19.5 КоАП РФ «Невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, об устранении нарушений законодательства Российской Федерации о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», рассмотрено 13 дел, из них 11 постановлений по делам об административных правонарушениях вынесено с назначением штрафа на общую сумму 55 тыс. руб., 1 постановление вынесено с назначением наказания в виде предупреждения.

Часть 1 статьи 20.25 КоАП РФ «Уклонение от исполнения административного наказания, неуплата административного штрафа в срок», рассмотрено 5 дел, из них 3 постановления по делам об административных правонарушениях вынесено с назначением штрафа на общую сумму 6 тыс. руб.

В целом в 2022 году практика реализации законодательства об административных правонарушениях претерпела изменения.

Причинами изменения практики реализации законодательства об административных правонарушениях послужили внесенные Федеральными законами от 26.03.2022 № 70-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях», от 14.07.2022 № 290-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях и статью 1 Федерального закона «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» изменения в КоАП РФ, направленные на снижение административной нагрузки на бизнес (на юридических и должностных лиц).

В обоих случаях были скорректированы положения КоАП РФ, определяющие общие условия назначения административных наказаний хозяйствующим субъектам.

Так, согласно Федеральному закону № 70-ФЗ в КоАП РФ закреплены особенности назначения административного штрафа социально ориентированным некоммерческим организациям (далее - СОНКО) и являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства юридическим лицам, отнесенным к малым предприятиям, в том числе к микропредприятиям.

В виде общего правила данным субъектам штраф назначается в размере, предусмотренном соответствующей нормой для индивидуальных предпринимателей (кроме случаев, когда индивидуальные предприниматели в силу положений Особенной части КоАП РФ несут ответственность как юридические лица). Если санкцией за совершение того или иного правонарушения штраф для индивидуальных предпринимателей не предусмотрен, наказание для СОНКО и малых предприятий назначается в пределах от половины минимальной до половины максимальной величины штрафа, предусмотренного для юрлица (либо в размере половины величины штрафа, установленного в фиксированном размере). В таких случаях штраф не может быть назначен ниже минимального размера, предусмотренного для должностного лица.

Кроме того, установлено, что некоммерческим организациям, субъектам МСП или их работникам, впервые совершившим административное правонарушение, которое не повлекло возникновения (угрозы возникновения) имущественного или нематериального вреда, административное наказание в виде штрафа по общему правилу подлежит замене на предупреждение.

Согласно Федеральному закону № 290-ФЗ в КоАП РФ закреплены условия для всех субъектов ответственности (не только для СМСП и НКО) о замене административного наказания в виде административного штрафа на предупреждение в соответствии со статьей 4.1.1 КоАП РФ (при соблюдении условий, установленных частью 2 статьи 3.4 КоАП РФ).

Также согласно Федеральному закону № 290-ФЗ установлено, что дело об административном правонарушении, выражающемся в несоблюдении обязательных требований, оценка соблюдения которых является предметом государственного контроля (надзора), муниципального контроля, при наличии одного из предусмотренных пунктами 1 - 3 части 1 статьи 28.1 КоАП РФ поводов к возбуждению дела может быть возбуждено только после проведения контрольного (надзорного) мероприятия во взаимодействии с контролируемым лицом, проверки, совершения контрольного (надзорного) действия в рамках постоянного государственного контроля (надзора), постоянного рейда и оформления их результатов, за исключением случаев, предусмотренных частями 3.2 - 3.4 настоящей статьи и статьей 28.6 настоящего Кодекса.

С учетом данной правовой нормы Главным управлением не возбуждались дела об административных правонарушениях на основании поступивших заявлений о совершенном правонарушении от юридических лиц. С учетом ограничений, введенных постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля», проведение внепланового контрольного надзорного мероприятия во взаимодействии с контролируемым лицом в рамках регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами возможно исключительно в случае поступления жалобы (жалоб) граждан в связи с защитой (восстановлением) своих нарушенных прав.

УТВЕРЖДЕН
приказом Главного управления
«Государственная жилищная
инспекция Смоленской области»
от 30.03.2023 № 41/ОД

**Доклад
о правоприменительной практике контрольной (надзорной) деятельности
Главного управления «Государственная жилищная инспекция Смоленской
области» при осуществлении регионального государственного лицензионного
контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по
управлению многоквартирными домами
за 2022 год**

Доклад по результатам обобщения правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Смоленской области за 2022 год подготовлен Главным управлением «Государственная жилищная инспекция Смоленской области (далее – Главное управление) на основании статьи 47 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 248-ФЗ), Положения о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Смоленской области, утвержденного постановлением Администрации Смоленской области от 30.11.2021 № 761, Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Смоленской области на 2022 год, утвержденной приказом начальника Главного управления от 20.12.2021 № 208/1/ОД.

Обобщение правоприменительной практики проводится для решения следующих задач:

- 1) обеспечение единообразных подходов к применению контрольным (надзорным) органом и его должностными лицами обязательных требований, законодательства Российской Федерации о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле;
- 2) выявление типичных нарушений обязательных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению указанных нарушений;
- 3) анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба);
- 4) подготовка предложений об актуализации обязательных требований;
- 5) подготовка предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле.

Главное управление является органом исполнительной власти Смоленской области, уполномоченным осуществлять региональный государственный жилищный надзор, лицензионный контроль, лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами на основании Положения о Главном управлении «Государственная жилищная инспекция Смоленской области», утвержденным Администрацией Смоленской области от 09.11.2006 № 397.

Организация и осуществление государственного лицензионного контроля с 1 марта 2022 года регулируется Федеральным законом № 248-ФЗ.

Предметом регионального государственного лицензионного контроля является соблюдение контролируруемыми лицами лицензионных требований в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, которые определены частью 1 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Главное управление осуществляет контроль за соблюдением обязательных требований, предусмотренных следующими нормативными правовыми актами, за нарушение норм которых предусмотрено привлечение к административной ответственности:

- Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - ЖК РФ);

- Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»;

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

- постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

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

- постановление Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124 «О Правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами»;

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

- постановление Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»;

- постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
- приказ Минстроя России от 05.12.2014 № 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 г. N 1110»;
- приказ Минкомсвязи России, Минстроя России от 29.09.2015 № 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»;
- приказ Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации»;
- приказ Минкомсвязи России, Минстроя России от 29.02.2016 № 74/114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

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

В 2022 году проведение контрольных (надзорных) мероприятий было ограничено постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – Постановление № 336).

В 2022 году в рамках государственного лицензионного контроля проведено 574 внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий (далее – КНМ):

- в том числе до введения ограничений – 492 КНМ (в т.ч. 433 - выездные проверки, 59- документарные проверки);
- после введения ограничений – 82 КНМ (в т.ч. 59 – инспекционный визит, 23-документарные проверки).

Количество КНМ, заявления о согласовании проведения которых направлялись в органы прокуратуры – 124, в т.ч. получен отказ в согласовании – 82.

Типичными нарушениями лицензионных требований при проведении контрольных (надзорных) мероприятий являлись:

- нарушения порядка расчета платы за коммунальные услуги, в том числе применение недостоверных показаний приборов учёта, применение неверных

расчётных формул, невыполнение перерасчета платы в случаях, когда такой перерасчет должен быть выполнен;

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

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

- нарушения порядка установления размера платы за содержание жилого помещения;

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

В 2022 году выдано 378 предписаний об устранении обязательных требований в рамках государственного лицензионного контроля.

В соответствии с пунктами 7¹ и 7² Постановления №336 после 10.03.2022 предписания выдавались исключительно в случае, если в ходе контрольного (надзорного) мероприятия, проверки были выявлены факты нарушений, влекущих непосредственную угрозу причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью, возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и только по результатам контрольных мероприятий с взаимодействием с контролируемым лицом.

Контролируемым лицам выдано 867 предостережения о недопустимости нарушений обязательных требований.

В 2022 году в рамках реализации государственного лицензионного контроля государственными жилищными инспекторами составлен 181 протокол об административных правонарушениях за совершение следующих административных правонарушений:

- осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований (часть 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ) – 52 (1 – на должностное лицо, 51 – на юридическое лицо);

- осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований (часть 3 статьи 14.1.3 КоАП РФ) – 15 (13 – на должностное лицо, 2 – на юридическое лицо);

- воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора, должностного лица органа муниципального контроля (часть 2 статьи 19.4.1 КоАП РФ) – 3 (на юридическое лицо);

- невыполнение в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), организации, уполномоченной в соответствии с федеральными

законами на осуществление государственного надзора (должностного лица), органа (должностного лица), осуществляющего муниципальный контроль:

- - (часть 1 статьи 19.5 КоАП РФ) – 7 (2 - на должностное лицо, 1 - на индивидуального предпринимателя, 4 – на юридическое лицо);
- - (часть 24 статьи 19.5 КоАП РФ) – 74 (7- на должностное лицо, 1 – на индивидуального предпринимателя, 66 – на юридическое лицо);
- (часть 1 статьи 7.23.3 КоАП РФ) – 14 (4 – на должностное лицо, 10 - на юридическое лицо);
- нарушение порядка размещения информации в ГИС ЖКХ (статья 13.19.2 КоАП РФ) – 1 (на юридическое лицо);
- непредставление сведений (информации) (статья 19.7 КоАП РФ) – 9 (на юридическое лицо)
- уклонение от исполнения административного наказания, неуплата административного штрафа в срок (часть 1 статьи 20.25 КоАП РФ) – 6 (2 – должностное лицо, 1 – на индивидуального предпринимателя, 3 – на юридическое лицо).

В соответствии со статьей 23.55 КоАП РФ Главное управление рассматривает дела об административных правонарушениях. За 2022 год Главным управлением рассмотрено 129 дел. По итогам рассмотрения 57 дел назначено наказание в виде штрафа на общую сумму 5 615 тыс. руб., по 26 делам – назначено наказание в виде предупреждения, в том числе:

Часть 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований», рассмотрено 60 дел, из них 40 постановлений по делам об административных правонарушениях вынесено с назначением штрафа на общую сумму 4 625 тыс. руб., 17 постановлений вынесено с назначением наказания в виде предупреждения.

Часть 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований», рассмотрено 18 дел, из них 9 постановлений по делам об административных правонарушениях вынесено с назначением штрафа на общую сумму 550 тыс. руб., 6 постановлений вынесено с назначением наказания в виде предупреждения.

Статья 7.22 КоАП РФ «Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений», рассмотрено 1 дело, постановление по делу об административном правонарушении вынесено с назначением штрафа на сумму 40 тыс. руб.

Часть 1 статьи 7.23.3 КоАП РФ «Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», рассмотрено 10 дел, из них 7 постановлений по делам об административных правонарушениях вынесено с назначением штрафа на общую сумму 400 тыс. руб., 3 постановления вынесено с назначением наказания в виде предупреждения.

Главным управлением проведен также анализ за 2022 год по административным делам, рассмотренным мировыми судьями в соответствии со статьей 23.1 КоАП РФ. За 2022 год мировыми судьями рассмотрено 138 дел. По итогам рассмотрения 109 дел назначено наказание в виде штрафа на общую сумму

9 989,4 тыс. руб., по 4 делам – назначено наказание в виде предупреждения, в том числе:

Часть 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований», рассмотрено 7 дел, из них 3 постановления по делам об административных правонарушениях вынесено с назначением штрафа на общую сумму 500 тыс. руб., 1 постановление вынесено с назначением наказания в виде предупреждения.

Часть 2 статьи 19.4.1 КоАП РФ «Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора, должностного лица органа муниципального контроля», рассмотрено 3 дела, из них 2 постановления по делам об административных правонарушениях вынесено с назначением штрафа на общую сумму 40 тыс. руб.

Часть 1 статьи 19.5 КоАП РФ «Невыполнение в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора (должностного лица), органа (должностного лица), осуществляющего муниципальный контроль», рассмотрено 14 дел, из них 12 постановлений по делам об административных правонарушениях вынесено с назначением штрафа на общую сумму 93 тыс. руб.

Часть 24 статьи 19.5 КоАП РФ «Невыполнение в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора (должностного лица), органа (должностного лица), осуществляющего муниципальный контроль», рассмотрено 97 дел, из них 82 постановления по делам об административных правонарушениях вынесено с назначением штрафа на общую сумму 8 475 тыс. руб.

Статья 19.7 КоАП РФ «Непредставление сведений (информации)», рассмотрено 8 дел, из них 3 постановления по делам об административных правонарушениях вынесено с назначением штрафа на общую сумму 6,4 тыс. руб., 3 постановления вынесено с назначением наказания в виде предупреждения.

Часть 1 статьи 7.23.3 КоАП РФ «Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», рассмотрено 4 дела, из них 3 постановления по делам об административных правонарушениях вынесено с назначением штрафа на общую сумму 225 тыс. руб.

Часть 1 статьи 20.25 КоАП РФ «Уклонение от исполнения административного наказания, неуплата административного штрафа в срок», рассмотрено 5 дел, из них 4 постановления по делам об административных правонарушениях вынесено с назначением штрафа на общую сумму 650 тыс. руб.

В целом в 2022 году практика реализации законодательства об административных правонарушениях претерпела изменения.

Причинами изменения практики реализации законодательства об административных правонарушениях послужили внесенные Федеральными

законами от 26.03.2022 № 70-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях», от 14.07.2022 № 290-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях и статью 1 Федерального закона «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» изменения в КоАП РФ, направленные на снижение административной нагрузки на бизнес (на юридических и должностных лиц).

В обоих случаях были скорректированы положения КоАП РФ, определяющие общие условия назначения административных наказаний хозяйствующим субъектам.

Так, согласно Федеральному закону № 70-ФЗ в КоАП РФ закреплены особенности назначения административного штрафа социально ориентированным некоммерческим организациям (далее - СОНКО) и являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства юридическим лицам, отнесенным к малым предприятиям, в том числе к микропредприятиям.

В виде общего правила данным субъектам штраф назначается в размере, предусмотренном соответствующей нормой для индивидуальных предпринимателей (кроме случаев, когда индивидуальные предприниматели в силу положений Особенной части КоАП РФ несут ответственность как юридические лица). Если санкцией за совершение того или иного правонарушения штраф для индивидуальных предпринимателей не предусмотрен, наказание для СОНКО и малых предприятий назначается в пределах от половины минимальной до половины максимальной величины штрафа, предусмотренного для юрлица (либо в размере половины величины штрафа, установленного в фиксированном размере). В таких случаях штраф не может быть назначен ниже минимального размера, предусмотренного для должностного лица.

Кроме того, установлено, что некоммерческим организациям, субъектам МСП или их работникам, впервые совершившим административное правонарушение, которое не повлекло возникновения (угрозы возникновения) имущественного или нематериального вреда, административное наказание в виде штрафа по общему правилу подлежит замене на предупреждение.

Согласно Федеральному закону № 290-ФЗ в КоАП РФ закреплены условия для всех субъектов ответственности (не только для СМСП и НКО) о замене административного наказания в виде административного штрафа на предупреждение в соответствии со статьей 4.1.1 КоАП РФ (при соблюдении условий, установленных частью 2 статьи 3.4 КоАП РФ).

Также согласно Федеральному закону № 290-ФЗ установлено, что дело об административном правонарушении, выражающемся в несоблюдении обязательных требований, оценка соблюдения которых является предметом государственного контроля (надзора), муниципального контроля, при наличии одного из предусмотренных пунктами 1 - 3 части 1 статьи 28.1 КоАП РФ поводов к возбуждению дела может быть возбуждено только после проведения контрольного (надзорного) мероприятия во взаимодействии с контролируемым лицом, проверки, совершения контрольного (надзорного) действия в рамках постоянного государственного контроля (надзора), постоянного рейда и оформления их результатов, за исключением случаев, предусмотренных частями 3.2 - 3.4 настоящей статьи и статьей 28.6 настоящего Кодекса.

С учетом данной правовой нормы Главным управлением не возбуждались дела об административных правонарушениях на основании поступивших заявлений о совершенном правонарушении от юридических лиц. С учетом ограничений, введенных постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля», проведение внепланового контрольного надзорного мероприятия во взаимодействии с контролируемым лицом в рамках регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами возможно исключительно в случае поступления жалобы (жалоб) граждан в связи с защитой (восстановлением) своих нарушенных прав.