



**Главное управление «Государственная жилищная инспекция
Смоленской области»**

П Р И К А З

06.03.2026

г. Смоленск

№ 37/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 на территории Смоленской
области за 2025 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 контрольной (надзорной) деятельности Главного управления «Государственная жилищная инспекция Смоленской области» при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора) и регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Смоленской области за 2025 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 «Государственная жилищная инспекция Смоленской области»

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a long horizontal stroke with a loop at the end and a smaller flourish below it.

А.Л. Альферович

УТВЕРЖДЕН
приказом Главного управления
«Государственная жилищная
инспекция Смоленской области»
от 06.03.2026 № 37/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 2025 год**

Доклад по результатам обобщения правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора) на территории Смоленской области за 2025 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), пункта 3.3 Положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре) на территории Смоленской области, утвержденного 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 2025 год, утвержденной приказом начальника Главного управления от 28.11.2024 № 219/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 исполнительным органом Смоленской области, уполномоченным осуществлять региональный государственный жилищный контроль (надзор), региональный государственный лицензионный контроль за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, лицензирование предпринимательской деятельности

по управлению многоквартирными домами на основании Положения о Главном управлении «Государственная жилищная инспекция Смоленской области», утвержденного Постановлением Правительства Смоленской области от 10.10.2023 № 4.

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, перечень которых определен в статье 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В результате обобщения и анализа правоприменительной практики контрольной (надзорной) деятельности Главного управления при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора) на территории Смоленской области в 2025 году выявлены наиболее часто нарушаемые контролируруемыми лицами нормативные правовые акты:

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

- 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 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 Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

- приказ Минстроя России от 07.02.2024 № 79/пр «Об установлении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

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 2025 году в рамках государственного жилищного контроля (надзора) проведено 78 внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий (далее – КНМ) с взаимодействием с контролируемым лицом, из которых 51 – инспекционный визит, 27 – документарная проверка.

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 утверждённой 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 2025 году выдано 56 предписаний об устранении обязательных требований в рамках государственного жилищного контроля (надзора).

Контролируемым лицам выдано 414 предостережений о недопустимости нарушений обязательных требований.

В 2025 году в рамках реализации государственного жилищного контроля (надзора) государственными жилищными инспекторами составлен 151 протокол об административных правонарушениях за совершение следующих административных правонарушений:

- неразмещение информации в соответствии с законодательством Российской Федерации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов и (или) сроков размещения информации, либо размещение информации не в полном объеме, либо размещение недостоверной информации органами местного самоуправления, лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, предоставляющими коммунальные услуги и (или) осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, иными организациями, которые

обязаны в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации размещать информацию в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (часть 2 статьи 13.19.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) – 5 (на должностное 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) – 3 (на юридическое лицо - 2, на физическое лицо - 1);

- непредставление или несвоевременное представление в государственный орган (должностному лицу), орган (должностному лицу), осуществляющий (осуществляющему) государственный контроль (надзор), сведений (информации), представление которых предусмотрено законом и необходимо для осуществления этим органом (должностным лицом) его законной деятельности либо представление в государственный орган (должностному лицу), орган (должностному лицу), осуществляющий (осуществляющему) государственный контроль (надзор), таких сведений (информации) в неполном объеме или в искаженном виде (статья 19.7 КоАП РФ) – 24 (на юридическое лицо - 23, на должностное лицо - 1);

- неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный статьей 32.2 КоАП РФ (часть 1 статьи 20.25 КоАП РФ) – 5 (на физическое 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) – 1 (на физическое лицо);

- самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме (часть 2 статьи 7.21 КоАП РФ) – 4 (на юридическое лицо - 1, на физическое лицо - 3);

- нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением (статья 7.22 КоАП РФ) – 11 (на юридическое лицо - 8, на должностное лицо - 3);

- нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг (часть 2 статьи 7.23 КоАП РФ) – 3 (на юридическое лицо);

- невыполнение указанными в части 1 статьи 7.23.3 КоАП РФ лицами обязанностей, предусмотренных правилами осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, в период прекращения действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности

по управлению многоквартирными домами или ее аннулирования, если указанные лица обязаны надлежащим образом осуществлять предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами (часть 2 статьи 7.23.3 КоАП РФ) – 2 (на должностное лицо);

- невыполнение гарантирующими поставщиками электрической энергии, сетевыми организациями обязанности по осуществлению приобретения, установки, замены, допуска в эксплуатацию приборов учета электрической энергии в случаях, предусмотренных законодательством об электроэнергетике (часть 13 статьи 9.16 КоАП РФ) – 1 (на юридическое лицо);

- уклонение от заключения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, или договора о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме, или договора о техническом обслуживании внутридомового газового оборудования в жилом доме (домовладении), или договора о техническом диагностировании газопроводов, входящих в состав внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, если заключение таких договоров является обязательным (часть 2 статьи 9.23 КоАП РФ) – 8 (на физическое лицо);

- отказ в допуске в порядке и случаях, установленных законодательством, представителя специализированной организации для выполнения работ (оказания услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, по техническому обслуживанию внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме или внутридомового газового оборудования в жилом доме (домовладении) либо для приостановления подачи газа (часть 3 статьи 9.23 КоАП РФ) – 81 (на физическое лицо).

В соответствии со статьей 23.55 КоАП РФ Главное управление рассматривает дела об административных правонарушениях.

За 2025 год Главным управлением рассмотрено 93 дела. По итогам рассмотрения 56 дел назначено наказание в виде административного штрафа на общую сумму 561 000 руб., а 21 дела – в виде предупреждения, в том числе:

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 1 дело, по которому назначен штраф 500 руб.

Статья 7.22 КоАП РФ «Нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением»: рассмотрено 12 дел, из них 6 постановлений по делам об административных правонарушениях вынесено с назначением штрафа на общую сумму 148 000 руб., 3 постановления вынесено с назначением наказания в виде предупреждения.

Часть 1 статьи 7.23 КоАП РФ «Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи»: рассмотрено 3 дела, из них 2 постановления по делам об административных правонарушениях вынесено с назначением штрафа на общую сумму 2 000 руб., 1 постановление вынесено с назначением наказания в виде предупреждения.

Часть 2 статьи 7.23 КоАП РФ «Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг»: рассмотрено 20 дел, из них 14 постановлений по делам об административных правонарушениях вынесено с назначением штрафа на общую сумму 202 500 руб., 3 постановления вынесено с назначением наказания в виде предупреждения.

Часть 2 статьи 7.21 КоАП РФ «Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме»: рассмотрено 4 дела, из них 2 постановления по делу об административном правонарушении вынесено с назначением штрафа на общую сумму 3 000 руб., 1 постановление вынесено с назначением наказания в виде предупреждения.

Часть 2 статьи 9.23 КоАП РФ «Уклонение от заключения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, или договора о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме, или договора о техническом обслуживании внутридомового газового оборудования в жилом доме (домовладении), или договора о техническом диагностировании газопроводов, входящих в состав внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, если заключение таких договоров является обязательным»: рассмотрено 8 дел, из них 7 постановлений по делу об административном правонарушении вынесено с назначением штрафа на общую сумму 32 500 руб., 1 постановление вынесено с назначением наказания в виде предупреждения.

Часть 3 статьи 9.23 КоАП РФ «Отказ в допуске в порядке и случаях, установленных законодательством, представителя специализированной организации для выполнения работ (оказания услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, по техническому обслуживанию внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме или внутридомового газового оборудования в жилом доме (домовладении) либо для приостановления подачи газа»: рассмотрено 32 дела, из них 21 постановление по делу об административном правонарушении вынесено с назначением штрафа на общую сумму 85 000 руб., 11 постановлений вынесено с назначением наказания в виде предупреждения.

Часть 13 статьи 9.16 КоАП РФ «Невыполнение гарантирующими поставщиками электрической энергии, сетевыми организациями обязанности по осуществлению приобретения, установки, замены, допуска в эксплуатацию приборов учета электрической энергии в случаях, предусмотренных законодательством об электроэнергетике»: рассмотрено 1 дело, по которому вынесено постановление с назначением наказания в виде предупреждения.

Главным управлением также проведен анализ за 2025 год по административным делам, рассмотренным мировыми судьями в соответствии

со статьей 23.1 КоАП РФ. За 2025 год мировыми судьями рассмотрено 22 дела. По итогам рассмотрения 4 дел назначено наказание в виде административного штрафа на общую сумму 19 000 руб., а 15 дел – в виде предупреждения, в том числе:

Часть 2 статьи 13.19.2 КоАП РФ «Неразмещение информации в соответствии с законодательством Российской Федерации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов и (или) сроков размещения информации, либо размещение информации не в полном объеме, либо размещение недостоверной информации органами местного самоуправления, лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, предоставляющими коммунальные услуги и (или) осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, иными организациями, которые обязаны в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации размещать информацию в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»: рассмотрено 2 дела, по которым вынесены постановления с назначением наказания в виде предупреждения.

Часть 1 статьи 19.5 КоАП РФ «Невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства, за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 4, 6, 8 статьи 14.39 и частями 12, 14, 19, 21 статьи 14.51 настоящего Кодекса»: рассмотрено 2 дела, по которым вынесены постановления о прекращении производства по делу об административном правонарушении.

Статья 19.7 КоАП РФ «Непредставление или несвоевременное представление в государственный орган (должностному лицу), орган (должностному лицу), осуществляющий (осуществляющему) государственный контроль (надзор), государственный финансовый контроль, организацию, уполномоченную в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора (должностному лицу), орган (должностному лицу), осуществляющий (осуществляющему) муниципальный контроль, муниципальный финансовый контроль, сведений (информации), представление которых предусмотрено законом и необходимо для осуществления этим органом (должностным лицом) его законной деятельности, либо представление в государственный орган (должностному лицу), орган (должностному лицу), осуществляющий (осуществляющему) государственный контроль (надзор), государственный финансовый контроль, организацию, уполномоченную в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора (должностному лицу), орган (должностному лицу), осуществляющий (осуществляющему) муниципальный контроль, муниципальный финансовый контроль, таких сведений (информации) в неполном объеме или в искаженном виде»: рассмотрено 17 дел, из них 3 постановления по делам об административных правонарушениях вынесено с назначением штрафа на общую сумму 9 000 руб., 13 постановлений вынесено с назначением наказания в виде предупреждения.

Часть 1 статьи 20.25 КоАП РФ «Неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный настоящим Кодексом»: рассмотрено 1 дело, по которому вынесено постановление с назначением административного наказания в виде штрафа 1 000 руб.

С 1 января 2023 г. в силу части 2 статьи 39 Федерального закона № 248-ФЗ судебное обжалование решений контрольного (надзорного) органа, действий (бездействия) его должностных лиц возможно только после их досудебного обжалования, за исключением случаев обжалования в суд решений, действий (бездействия) гражданами, не осуществляющими предпринимательской деятельности.

Частью 1 статьи 40 Федерального закона № 248-ФЗ установлено, что жалоба на решения контрольных (надзорных) органов, действия (бездействие) их должностных лиц, принятые в ходе осуществления государственного контроля (надзора), подается контролируемым лицом в уполномоченный на рассмотрение жалобы орган, определяемый в соответствии с частью 2 статьи 40 Федерального закона № 248-ФЗ, в электронном виде с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг и (или) региональных порталов государственных и муниципальных услуг. При подаче жалобы гражданином она должна быть подписана простой электронной подписью либо усиленной квалифицированной электронной подписью. При подаче жалобы организацией она должна быть подписана усиленной квалифицированной электронной подписью.

В соответствии с Правилами ведения подсистемы досудебного обжалования государственной информационной системы «Типовое облачное решение по автоматизации контрольной (надзорной) деятельности», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21 апреля 2018 г. № 482, возможностями данной подсистемы обеспечивается обработка жалоб граждан и организаций в отношении решений о проведении контрольных (надзорных) мероприятий, актов контрольных (надзорных) мероприятий, предписаний об устранении выявленных нарушений, действий (бездействия) должностных лиц контрольного (надзорного) органа в рамках контрольных (надзорных) мероприятий.

В 2025 году в Главное управление от контролируемых лиц в рамках досудебного обжалования поступили 2 жалобы, которые по результатам рассмотрения оставлены без удовлетворения.

В 2025 году Главное управление выступало в Арбитражном суде Смоленской области и судах общей юрисдикции в качестве истца и ответчика, в том числе:

1) судебное представительство в Арбитражном суде Смоленской области в качестве ответчика осуществлялось:

- по обжалованию предписаний Главного управления - по 2 требованиям в удовлетворении отказано;

- по обжалованию постановлений о назначении административного наказания - 2 постановления признаны незаконными и отменены;

В качестве истца Главное управление подготовило и направило в Арбитражный суд Смоленской области исковое заявление о понуждении к исполнению предписания. В настоящее время дело находится на рассмотрении.

2) судебное представительство в судах общей юрисдикции Смоленской области в качестве ответчика осуществлялось:

- по обжалованию постановлений о назначении административного наказания - по 1 требованию в удовлетворении отказано.

В качестве истца Главное управление направило 6 исковых заявлений в суды общей юрисдикции Смоленской области о понуждении к исполнению предписания, а также 4 исковых заявления о понуждении к заключению договора о техническом обслуживании внутриквартирного и и(или) внутридомового газового оборудования.

В целях актуализации и совершенствования законодательства Российской Федерации о региональном государственном жилищном контроле (надзоре) Главное управление считает целесообразным дополнить перечень профилактических мероприятий, проводимых в рамках осуществления регионального государственного жилищного контроля (надзора), в Постановлении Правительства РФ от 30.09.2021 № 1670 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора)» профилактическим мероприятием в виде стимулирования добросовестности.

УТВЕРЖДЕН
приказом Главного управления
«Государственная жилищная
инспекция Смоленской области»
от 06.03.2026 № 37/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 2025 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 2025 год подготовлен Главным управлением «Государственная жилищная инспекция Смоленской области (далее – Главное управление) на основании статьи 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ), пункта 3.3 Положения о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Смоленской области, утвержденного постановлением Правительства Смоленской области от 29.08.2024 № 675, 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 2025 год, утвержденной приказом начальника Главного управления от 28.11.2024 № 219/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 исполнительным органом Смоленской области, уполномоченным осуществлять региональный государственный жилищный контроль (надзор), региональный государственный лицензионный контроль за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на основании Положения о Главном управлении «Государственная жилищная инспекция Смоленской области», утвержденного Постановлением Правительства Смоленской области от 10.10.2023 № 4.

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.

В результате обобщения и анализа правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Главного управления при осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Смоленской области в 2025 году выявлены наиболее часто нарушаемые контролируруемыми лицами нормативные правовые акты:

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

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

- постановление Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»;

- 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 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 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления 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 07.02.2024 № 79/пр «Об установлении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21

июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

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

В 2025 году в рамках государственного лицензионного контроля проведено 252 внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий (далее – КНМ) с взаимодействием с контролируемым лицом, из которых 190 – инспекционный визит, 62 – документарная проверка.

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

- нарушения обязательных требований к содержанию общего имущества собственников помещений;

- нарушения порядка установления размера платы за содержание жилого помещения;

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

В 2025 году выдано 184 предписания об устранении обязательных требований в рамках государственного лицензионного контроля.

Контролируемым лицам выдано 832 предостережения о недопустимости нарушений обязательных требований.

В 2025 году в рамках реализации государственного лицензионного контроля государственными жилищными инспекторами составлен 161 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 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) – 112 (на юридическое лицо - 63, на должностное лицо - 49);

- осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований (часть 3 статьи 14.1.3 КоАП РФ) – 6 (на юридическое лицо - 1, на должностное лицо - 5);

- неразмещение информации в соответствии с законодательством Российской Федерации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов и (или) сроков размещения информации, либо размещение информации не в полном объеме, либо размещение недостоверной информации органами местного самоуправления, лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, предоставляющими коммунальные услуги и (или) осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, иными организациями, которые обязаны в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации размещать информацию в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (часть 2 статьи 13.19.2 КоАП РФ) – 2 (на должностное 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, по проведению проверок или уклонение от таких проверок (часть 2 статьи 19.4.1 КоАП РФ) – 7 (на юридическое лицо - 5, на должностное лицо - 2);

- повторное совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 19.4.1 КоАП РФ (часть 3 статьи 19.4.1 КоАП РФ) – 2 (на юридическое лицо);

- 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, об устранении нарушений лицензионных требований (часть 24 статьи 19.5 КоАП РФ) – 5 (на юридическое лицо - 1, на должностное лицо - 4);

- нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (часть 1 статьи 7.23.3 КоАП РФ) – 23 (на юридическое лицо - 1, на должностное лицо - 22);

- уклонение от заключения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, или договора о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме, или договора о техническом обслуживании внутридомового газового оборудования в жилом доме (домовладении), или договора о техническом диагностировании газопроводов, входящих в состав внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, если заключение таких договоров является обязательным (часть 2 статьи 9.23 КоАП РФ) – 2 (на юридическое лицо - 1, на должностное лицо - 1);

В соответствии со статьей 23.55 КоАП РФ Главное управление рассматривает дела об административных правонарушениях. За 2025 год Главным управлением рассмотрено 126 дел. По итогам рассмотрения 69 дел назначено наказание в виде административного штрафа на общую сумму 3 865 000 руб., а 39 дел – в виде предупреждения, в том числе:

Часть 1 статьи 7.23.3 КоАП РФ «Нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»: рассмотрено 20 дел, из них 13 постановлений по делам об административных правонарушениях вынесено с назначением штрафа на общую сумму 250 000 руб., 6 постановлений вынесено с назначением наказания в виде предупреждения.

Часть 2 статьи 9.23 КоАП РФ «Уклонение от заключения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, или договора о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме, или договора

о техническом обслуживании внутридомового газового оборудования в жилом доме (домовладении), или договора о техническом диагностировании газопроводов, входящих в состав внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, если заключение таких договоров является обязательным»: рассмотрено 2 дела, из них 2 постановления по делу об административном правонарушении вынесено с назначением штрафа на общую сумму 125 000 руб.

Часть 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований»: рассмотрено 96 дел, из них 52 постановления по делам об административных правонарушениях вынесено с назначением штрафа на общую сумму 3 400 000 руб., 29 постановлений вынесено с назначением наказания в виде предупреждения.

Часть 3 статьи 14.1.3 КоАП РФ «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований»: рассмотрено 5 дел, из них 1 постановление по делу об административном правонарушении вынесено с назначением штрафа на сумму 50 000 руб., 3 постановления 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, по проведению проверок или уклонение от таких проверок»: по 1 делу производство прекращено.

Главным управлением также проведен анализ за 2025 год по административным делам, рассмотренным мировыми судьями в соответствии со статьей 21.1 КоАП РФ. За 2025 год мировыми судьями рассмотрено 12 дел. По итогам рассмотрения 7 дел назначено наказание в виде штрафа на общую сумму 420 000 руб., а 3 дел – в виде предупреждения, в том числе:

Часть 1 статьи 7.23.3 КоАП РФ «Нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»: рассмотрено 1 дело, по которому вынесено постановление с назначением наказания в виде предупреждения.

Часть 2 статьи 13.19.2 КоАП РФ «Неразмещение информации в соответствии с законодательством Российской Федерации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов и (или) сроков размещения информации, либо размещение информации не в полном объеме, либо размещение недостоверной информации органами местного самоуправления, лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, предоставляющими коммунальные услуги и (или) осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, иными организациями, которые обязаны в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации размещать информацию в

государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»: рассмотрено 2 дела, из них 1 постановление вынесено с назначением наказания в виде предупреждения, 1 - постановление о прекращении производства по делу об административном правонарушении.

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, по проведению проверок или уклонение от таких проверок»: рассмотрено 4 дела, из них 3 постановления по делам об административных правонарушениях вынесено с назначением штрафа на общую сумму 60 000 руб., 1 постановление вынесено с назначением наказания в виде предупреждения.

Часть 3 статьи 19.4.1 КоАП РФ «Повторное совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 2 настоящей статьи»: рассмотрено 2 дела, по которым вынесены постановления с назначением штрафа на общую сумму 110 000 руб.

Часть 24 статьи 19.5 КоАП РФ «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, об устранении нарушений лицензионных требований»: рассмотрено 3 дела, из них 2 постановления по делам об административных правонарушениях вынесено с назначением штрафа на общую сумму 250 000 руб.

С 1 января 2023 г. в силу части 2 статьи 39 Федерального закона № 248-ФЗ судебное обжалование решений контрольного (надзорного) органа, действий (бездействия) его должностных лиц возможно только после их досудебного обжалования, за исключением случаев обжалования в суд решений, действий (бездействия) гражданами, не осуществляющими предпринимательской деятельности.

Частью 1 статьи 40 Федерального закона № 248-ФЗ установлено, что жалоба на решения контрольных (надзорных) органов, действия (бездействие) их должностных лиц, принятые в ходе осуществления государственного контроля (надзора), подается контролируемым лицом в уполномоченный на рассмотрение жалобы орган, определяемый в соответствии с частью 2 статьи 40 Федерального закона № 248-ФЗ, в электронном виде с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг и (или) региональных порталов государственных и муниципальных услуг. При подаче жалобы гражданином она должна быть подписана простой электронной подписью либо усиленной квалифицированной электронной подписью. При подаче жалобы организацией она должна быть подписана усиленной квалифицированной электронной подписью.

В соответствии с Правилами ведения подсистемы досудебного обжалования государственной информационной системы «Типовое облачное решение по автоматизации контрольной (надзорной) деятельности», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21 апреля 2018 г. № 482, возможностями данной подсистемы обеспечивается обработка жалоб граждан и

организаций в отношении решений о проведении контрольных (надзорных) мероприятий, актов контрольных (надзорных) мероприятий, предписаний об устранении выявленных нарушений, действий (бездействия) должностных лиц контрольного (надзорного) органа в рамках контрольных (надзорных) мероприятий.

В 2025 году в Главное управление от контролируемых лиц в рамках досудебного обжалования поступило 8 жалоб, которые по результатам рассмотрения оставлены без удовлетворения.

В 2025 году Главное управление выступало в Арбитражном суде Смоленской области и судах общей юрисдикции в качестве ответчика, в том числе:

1) судебное представительство в Арбитражном суде Смоленской области в качестве ответчика осуществлялось:

- по обжалованию предписаний Главного управления – в удовлетворении 2 требований отказано;

- по обжалованию постановлений о назначении административного наказания – в удовлетворении 7 требований отказано;

- по обжалованию действий/бездействий Главного управления:

а) по внесению изменений в реестр лицензий многоквартирных домов - в удовлетворении 1 требований отказано, 1 требование удовлетворено.

2) судебное представительство в судах общей юрисдикции Смоленской области:

- в качестве ответчика Главное управление по обжалованию постановлений о назначении административного наказания – в удовлетворении 3 требований отказано.

В целях актуализации и совершенствования законодательства Российской Федерации о региональном государственном жилищном контроле (надзоре) Главное управление считает целесообразным дополнить перечень профилактических мероприятий, проводимых в рамках осуществления регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, в Постановлении Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» профилактическим мероприятием в виде стимулирования добросовестности.