



ПРАВИТЕЛЬСТВО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО И
СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

10.03.2025

г. Екатеринбург

№ 25-А

Об утверждении доклада о правоприменительной практике
Департамента государственного жилищного и строительного надзора
Свердловской области по осуществлению регионального
государственного жилищного надзора на территории Свердловской области
в 2024 году

Руководствуясь пунктом 21 Положения о региональном государственном жилищном надзоре на территории Свердловской области, утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 29.12.2021 № 1005-ПП (далее – Положение),

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить доклад о правоприменительной практике Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области по осуществлению регионального государственного жилищного надзора на территории Свердловской области в 2024 году (далее – Доклад) (прилагается).

2. Начальнику организационно-контрольного отдела Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (далее – Департамент) организовать размещение утвержденного Доклада на официальном сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – сайт Департамента) в срок, установленный пунктом 21 Положения;

3. Начальнику правового отдела Департамента организовать направление утвержденного Доклада в Министерство строительства и развития жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в течение 2 рабочих дней со дня его размещения на сайте Департамента.

4. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Директор Департамента

А.П. Россолов

УТВЕРЖДЕН

приказом Департамента государственного
жилищного и строительного надзора
Свердловской области от *10.03.24* № *25-А*
«Об утверждении доклада
о правоприменительной практике
Департамента государственного жилищного
и строительного надзора Свердловской
области по осуществлению регионального
государственного жилищного надзора
на территории Свердловской области
в 2024 году»

ДОКЛАД

о правоприменительной практике Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области по осуществлению регионального государственного жилищного надзора на территории Свердловской области в 2024 году

1. Обеспечение единообразных подходов к применению Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области и его должностными лицами обязательных требований, законодательства Российской Федерации о государственном контроле (надзоре).

В 2024 году региональный государственный жилищный надзор осуществлялся Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (далее – Департамент) в полном соответствии с нормами Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ), положениями статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также принятым в строгом соответствии с вышеуказанными нормативными правовыми актами федерального уровня постановлением Правительства Свердловской области от 29.12.2021 № 1005-ПП «Об утверждении Положения о региональном государственном жилищном надзоре на территории Свердловской области» (далее – Положение).

Практика применения Положения в течение 2024 года не выявила необходимости корректировки его норм в целях обеспечения организации деятельности по осуществлению регионального государственного жилищного надзора в соответствии с нормами действующего федерального законодательства, правоприменительной практикой.

Региональный государственный жилищный надзор в 2024 году осуществлялся в условиях действия моратория на проведение внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий, установленного постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – постановление Правительства Российской Федерации № 336).

В 2024 году начата масштабная работа Департамента по реализации системы управления риска причинения вреда (ущерба) в сфере управления МКД на территории Свердловской области, направленная на достижение общественно значимых результатов, связанных с минимизацией риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, вызванного нарушениями обязательных требований.

Постановлением Правительства Свердловской области от 11.07.2024 № 463-ПП «О внесении изменений в Перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований при осуществлении регионального государственного жилищного надзора на территории Свердловской области, утвержденный Постановлением Правительства Свердловской области от 24.12.2021 № 946-ПП» существенно изменен перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований, применяемых при осуществлении регионального государственного жилищного надзора. Количество индикаторов риска нарушения обязательных требований увеличено до 13.

При осуществлении регионального государственного жилищного надзора установлены следующие индикаторы риска нарушения обязательных требований:

1) отсутствие в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ) платежных документов за расчетный период по лицевым счетам, количество которых превышает девяносто процентов от общего числа лицевых счетов контролируемого лица;

2) отсутствие в ГИС ЖКХ сведений об акте приемки выполненных работ по договору о содержании внутридомового газового оборудования, лифтового хозяйства контролируемым лицом, приступившим к управлению многоквартирным домом не менее одного года назад, заключившим договор со специализированной организацией;

3) отсутствие в ГИС ЖКХ информации о договорах на выполнение работ в целях надлежащего содержания лифтового хозяйства многоквартирного дома, заключенных со специализированными организациями;

4) отсутствие в ГИС ЖКХ сведений об актах приемки выполненных работ в рамках исполнения договоров на выполнение работ в целях надлежащего содержания лифтового хозяйства многоквартирного дома, заключенных со специализированными организациями, в течение трех месяцев подряд;

5) отсутствие в ГИС ЖКХ сведений об актах приемки выполненных работ в рамках исполнения договоров по проверке технического состояния, очистке и ремонту дымовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов, общая площадь помещений в которых составляет пятнадцать и более процентов от общей площади помещений в многоквартирных домах, находящихся под управлением контролируемого лица;

6) отсутствие в ГИС ЖКХ информации о проведении текущего ремонта (штукатурно-малярного ремонта) мест общего пользования многоквартирного дома за последние пять лет;

7) наличие в платежном документе информации о начислении платы за дополнительную услугу при отсутствии в ГИС ЖКХ сведений о протоколе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся основанием для ее начисления;

8) наличие общедоступной информации об использовании общего имущества многоквартирного дома третьими лицами при отсутствии в ГИС ЖКХ сведений о протоколе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся основанием для его использования;

9) наличие в платежных документах, размещенных в ГИС ЖКХ, сведений об объеме тепловой энергии, приходящейся на жилое помещение, рассчитанном исходя из норматива потребления коммунальной услуги по отоплению;

10) наличие в ГИС ЖКХ сведений о случаях несоблюдения установленных параметров качества коммунальных услуг, в том числе информации о фактах и количественных значениях отклонений от параметров качества предоставленных услуг по договору на предоставление коммунальных услуг либо договору управления многоквартирными домами, общая площадь помещений в которых составляет пятнадцать и более процентов от общей площади помещений в многоквартирных домах, находящихся под управлением контролируемого лица;

11) отсутствие в ГИС ЖКХ сведений о заключенных энергосервисных договорах (контрактах) и информации о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, предусмотренных энергосервисным договором (контрактом);

12) наличие общедоступной информации о задолженности по оплате по договору ресурсоснабжения, заключенному в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещения в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и (или) приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, превышающей две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения;

13) увеличение, уменьшение, отсутствие перерасчета размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, с учетом показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, рассчитанного в предыдущем году без учета показаний таких приборов учета, в течение двух месяцев текущего года.

Обязательные требования, соблюдение которых проверяется Департаментом в рамках осуществления регионального государственного жилищного надзора, утверждены приказом Минстроя России от 30.12.2020 № 912/пр «Об утверждении перечня нормативных правовых актов (их отдельных положений), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного жилищного надзора, лицензионного контроля за деятельностью юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами».

Единообразные подходы к применению Департаментом и его должностными лицами обязательных требований в 2024 году обеспечены.

После рассмотрения Арбитражным судом Уральского округа дела № А76-1338/2024 по исковому заявлению Главного управления «Государственная жилищная инспекция Челябинской области», в рамках которого судебные органы пришли к выводу о возможности обращения надзорного органа в суд исключительно в случае неисполнения контролируемым лицом повторно выданного предписания (без учета возможности/невозможности оценки его исполнения при поступлении сведений от контролируемого лица), существенно поменялась сложившаяся в Департаменте правоприменительная практика обращения в суд с исками о понуждении к исполнению предписания в порядке статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации. При отсутствии повторного предписания суды в 2024 году стали приходить к выводу о преждевременности обращения в суд с исками о понуждении к исполнению предписания и отказывать в удовлетворении требований Департамента (дела №№ А60-26886/2024, А60-22609/2024, А60-19354/2024, А60-12548/2024, А60-6375/2024 (Семнадцатый Арбитражный апелляционный суд), дело № А60-47705/2024 (Арбитражный суд Свердловской области). Соответственно, в 2024 году негативно складывающаяся судебная практика лишила Департамент возможности обращаться в суд с иском с требованием о понуждении к исполнению неисполненного контролируемым лицом предписания, факт неисполнения которого установлен по итогам проведенных мероприятий без взаимодействия с контролируемым лицом.

Департаменту вынуждено пришлось в декабре 2024 организовывать контрольные (надзорные) мероприятия (в том числе направлять заявления на согласование в прокуратуру), по итогам которых выдавать новые предписания с установлением новых сроков исполнения.

По ранее поданным искам, дела по которым еще не были рассмотрены судом на момент принятия названного выше решения Арбитражного суда Уральского округа, Департаментом, учитывая указанную негативную судебную практику, направлены уточнения к искам в части изменения требования с «исполнения предписания» на «выполнение работ». Арбитражным судом Свердловской области 23 декабря 2024 года дело № А60-53547/2024 по иску Департамента с «новыми» требованиями об обязании выполнить работы рассмотрено, иск удовлетворен в полном объеме. Рассмотрение части аналогичных дел отложено на 2025 год.

2. Типичные нарушения обязательных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению указанных нарушений. Анализ случаев

причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба).

В 2024 году Департаментом в рамках осуществления регионального государственного жилищного надзора проведено 121 контрольное (надзорное) мероприятие со взаимодействием с контролируемыми лицами, а также 1 161 контрольное (надзорное) мероприятие без взаимодействия с контролируемыми лицами, по результатам которых выявлено 1541 нарушение.

Нарушениями, в целях пресечения которых граждане обращаются в Департамент, являются, как правило, вопросы ненадлежащего качества предоставления коммунальных услуг (чаще всего – отопления), начисления платы за коммунальные услуги (чаще всего – электроснабжения), ненадлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, состояние и работа вентиляционных каналов, а также нарушения требований к размещению информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ) и в целом, несоблюдение требований к раскрытию информации.

В рамках контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемым лицом проверялось соблюдение обязательных требований, предъявляемых к кронированию и обрезке зеленых насаждений, к содержанию фасадов многоквартирных домов в части удаления надписей, направленных на оборот наркотических, психотропных веществ и их прекурсоров, к удалению сосулек с крыш многоквартирных домов, содержанию и эксплуатации детских площадок, размещённых на придомовых территориях, соблюдения обязательных требований, предъявляемых к уборке придомовой территории по окончании зимнего периода, соблюдения обязательных требований, предъявляемых к благоустройству придомовых территорий в части соблюдения запрета использования автомобильных шин в благоустройстве придомовой территории.

По результатам проведения 62 контрольных (надзорных) мероприятий контролируемые лица привлечены к административной ответственности.

Согласно требованиям части 1 статьи 8 Федерального закона № 248-ФЗ при осуществлении государственного контроля (надзора), муниципального контроля проведение профилактических мероприятий, направленных на снижение риска причинения вреда (ущерба), является приоритетным по отношению к проведению контрольных (надзорных) мероприятий.

Так, в целях пресечения и предупреждения нарушений обязательных требований Департаментом в 2024 году объявлено 2 055 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований, проведено 220 консультирования и 4 профилактических визита (из них обязательный характер носили 3).

В 2024 году Департаментом проводились информирования специализированных организаций об обязанности выполнения работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового (внутриквартирного) газового оборудования; об обязанности обеспечения выполнения работ по техническому обслуживанию лифтового оборудования в установленном порядке; об обязанности обеспечения антитеррористической защищенности многоквартирных домов; об обязанности надлежащей подготовки многоквартирных домов к подготовке к отопительному сезону.

3. Предложения об актуализации обязательных требований, о внесении изменений в законодательство о государственном контроле (надзоре).

В части реализации полномочий по привлечению поставщиков информации в ГИС ЖКХ к административной ответственности по статье 13.19.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) за неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме, с нарушением установленных сроков

или размещение недостоверной информации, проблемой остается возможность привлечения к административной ответственности только должностных лиц организаций-поставщиков.

Необходимо предусмотреть административную ответственность для юридических лиц, допустивших несоблюдение требований по размещению информации в ГИС ЖКХ, поскольку уведомление должностного лица, являющегося в настоящее время субъектом административного правонарушения по статье 13.19.2 КоАП РФ, остается затруднительным.

Также представляется необходимым увеличение срока давности привлечения виновных лиц к административной ответственности за несоблюдение обязательных требований по размещению информации в системе.

Также неизменной остается ситуация с отсутствием административной ответственности товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов за нарушение требований к раскрытию информации, установленных разделом VIII Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

В рамках осуществления полномочий также установлено отсутствие административной ответственности для товарищества собственников жилья в случае выявления нарушений в порядке начисления платы за коммунальные услуги собственникам помещений многоквартирного дома.

Так, в частности, в ходе контрольного (надзорного) мероприятия Департаментом выявлено, что товариществом собственников жилья начислена плата за коммунальные услуги, а также произведены перерасчеты и доначисления платы за коммунальные услуги по горячему и холодному водоснабжению, водоотведению, предоставленные в жилом помещении с нарушением обязательных требований жилищного законодательства: начисление исходя из нормативов потребления с применением повышающего коэффициента 1,5 при наличии исправных индивидуальных приборов учета, перерасчете (корректировке) размера платы за коммунальные услуги по горячему и холодному водоснабжению.

При этом ответственность за данное нарушение КоАП РФ не установлена, в то время как для лицензиатов за аналогичное нарушение установлена ответственность предусмотрена частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ.

Следует отметить, что Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях на сегодняшний день не предусмотрена административная ответственность для ресурсоснабжающих организаций, являющихся исполнителями коммунальных услуг, за допущенные нарушения порядка начисления потребителям платы за коммунальные услуги. Между тем в адрес Департамента поступают многочисленные обращения от потребителей по вопросу применения мер административного воздействия за нарушение данными контролируемыми лицами порядка определения размера платы за коммунальные услуги.