



**АГЕНТСТВО ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО
И ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

«03» 03 2023 г.

№ 11-09
Экз. № _____

г. Ульяновск

**Об утверждении доклада о результатах обобщения правоприменительной
практики Агентства государственного строительного и жилищного
надзора Ульяновской области в сфере регионального государственного
жилищного контроля (надзора) за 2022 год**

В соответствии со статьёй 47 Федерального закона от 31.07.2020
№ 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле
в Российской Федерации»:

Утвердить прилагаемый доклад о результатах обобщения
правоприменительной практики Агентства государственного строительного
и жилищного надзора Ульяновской области в сфере регионального
государственного жилищного контроля (надзора) за 2022 год.

Руководитель Агентства – главный
государственный жилищный инспектор
Ульяновской области

А.В.Карлин

0004034

ПРИЛОЖЕНИЕ

к распоряжению Агентства
государственного строительного
и жилищного надзора
Ульяновской области

ДОКЛАД

**о результатах обобщения правоприменительной практики Агентства
государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской
области в сфере регионального государственного жилищного контроля
(надзора) за 2022 год**

Региональный государственный жилищный контроль (надзор) на территории Ульяновской области (далее – государственный жилищный надзор) в 2022 году осуществлялся в соответствии со статьёй 20 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ), постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2021 № 1670 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора)» (далее – Общие требования), постановлением Правительства Ульяновской области от 29.09.2021 № 447-П «Об утверждении Положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре) на территории Ульяновской области» (далее – Положение о государственном жилищном надзоре).

Предметом государственного жилищного 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, указанных в части 1 статьи 20 ЖК РФ (далее – обязательные требования).

Объектами государственного жилищного надзора являются деятельность, действия (бездействие) граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей (далее – контролируемые лица), в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, в том числе деятельность, действия (бездействие):

- товариществ собственников жилья;
- жилищных и жилищно-строительных кооперативов;
- ресурсоснабжающих организаций;

региональных операторов по обращению с твёрдыми коммунальными отходами;

юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

организаций, осуществляющих деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования;

организаций, предметом деятельности которых является выполнение одного или нескольких видов работ при осуществлении деятельности по эксплуатации лифтов в многоквартирных домах, в том числе их обслуживание и ремонт.

Объектом государственного жилищного надзора не является деятельность, действия (бездействие) юридических лиц независимо от организационно-правовой формы или индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии.

Ключевые показатели государственного жилищного надзора на территории Ульяновской области и их целевые значения утверждены Положением о государственном жилищном надзоре.

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) с 10.03.2022 установлены особенности проведения контрольных (надзорных) мероприятий в 2022 году, направленные на снижение необоснованного административного давления на субъекты предпринимательской деятельности, в том числе в рамках государственного жилищного надзора.

В соответствии с пунктом 3 постановления Правительства Российской Федерации № 336 основанием для проведения внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий является поступление жалобы (жалоб) граждан за защитой (восстановлением) своих нарушенных прав. Проведение внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий по указанному основанию с 10.03.2022 по 22.08.2022 допускалось только при условии согласования с органами прокуратуры, с 23.08.2022 требование о согласовании контрольных (надзорных) мероприятий с органами прокуратуры отменено.

1. Статистические данные о проведённых контрольных (надзорных) мероприятиях, носящих как плановый, так и внеплановый характер, анализ результатов таких мероприятий

Плановые контрольные (надзорные) мероприятия в рамках государственного жилищного надзора в 2022 году не проводились.

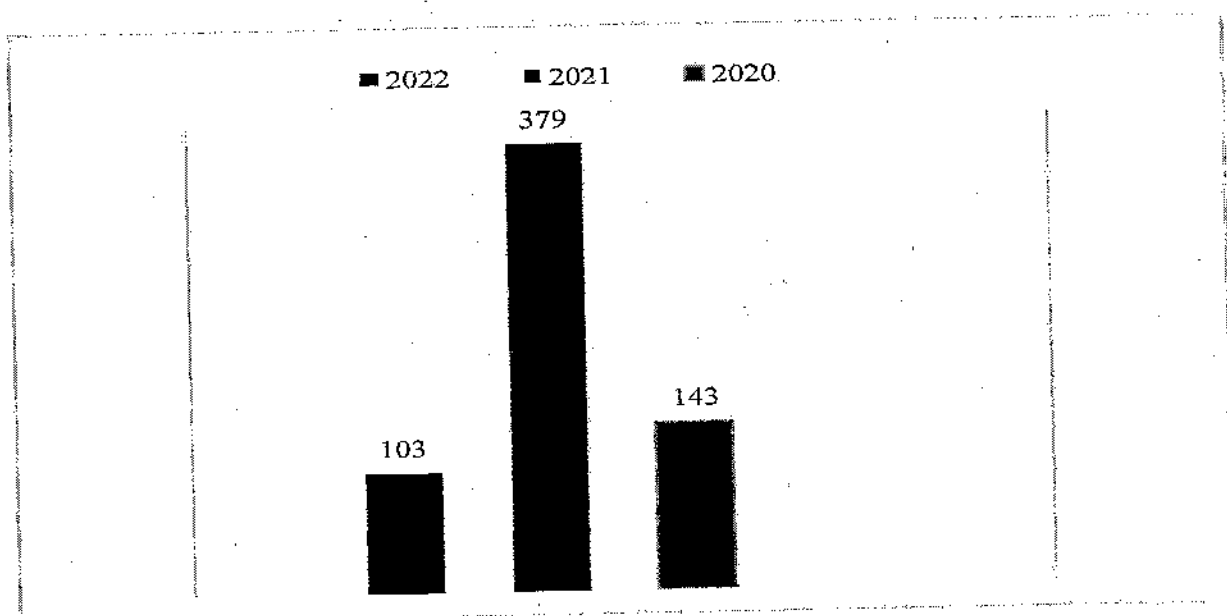
В 2022 году в сфере государственного жилищного надзора в Агентство поступило 858 обращений по фактам нарушений обязательных требований:

- к содержанию общего имущества в многоквартирных домах – 32;
- к порядку расчёта и внесения платы за коммунальные услуги и коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме - 428;
- к порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме - 112;
- к правилам пользования жилым помещением - 13;
- к порядку управления многоквартирными домами – 65;
- к порядку расчёта платы за жилое помещение – 44;
- к качеству предоставления коммунальной услуги – 43;
- к порядку раскрытия информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ) – 63;
- к порядку формирования фонда капитального ремонта – 58.

Агентством в 2022 году проведено 103 (в 2021 г. – 379, в 2020 г. – 143) внеплановых контрольных (надзорных) мероприятия, в том числе:

- 1) 64 во взаимодействии с контролируемым лицом:
 - 17 выездных проверок;
 - 47 документарных проверок;
- 2) 39 без взаимодействия с контролируемым лицом:
 - 19 наблюдений за соблюдением обязательных требований;
 - 20 выездных обследований.

Сравнительный анализ объёма проведённых внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий за 2022 г., 2021 г. и 2020 г.



На основании постановления Правительства Российской Федерации № 336 было завершено 9 контрольных (надзорных) мероприятий.

Из 23 заявлений о согласовании проведения контрольных (надзорных) мероприятий прокуратурой Ульяновской области согласовано проведение только 9 проверок. Основной причиной отказа явилось отсутствие сведений о непосредственной угрозе причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью граждан.

Анализ данных о проведении контрольных (надзорных) мероприятий в 2022 году свидетельствует о сокращении их числа по сравнению с 2021 годом на 27 %.

2. Статистика и анализ причинённого в результате нарушения обязательных требований ущерба охраняемым законом ценностям

За 2022 год выявлено 377 (в 2021 г. – 189, в 2020 г. – 71) нарушений обязательных требований

Наиболее часто встречающимися являются нарушения обязательных требований:

к содержанию внутриквартирного газового оборудования – 336 (в 2021 г. – 32);

к порядку формирования фонда капитального ремонта – 15 (в 2021 г. – 16);

к порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме – 6 (в 2021 г. – 18);

к порядку размещения информации в ГИС ЖКХ – 5 (в 2021 г. – 14);

к порядку расчёта платы за коммунальные услуги – 5 (в 2021 г. – 16);

к порядку расчёта платы за жилое помещение – 4 (в 2021 г. – 18);

к порядку управления многоквартирными домами – 4 (в 2021 г. – 6);

к содержанию общего имущества в многоквартирных домах – 12 (в 2021 г. – 22).

В целях устранения допущенных нарушений обязательных требований контролируемым лицам было выдано 26 (в 2021 г. – 98, в 2020 г. – 23) предписаний об устранении выявленных нарушений.

На основании постановления Правительства Российской Федерации № 336 на 90 календарных дней были продлены сроки исполнения 14 предписаний об устранении выявленных нарушений.

В соответствии с пунктами 3, 7¹ и 7² постановления Правительства Российской Федерации № 336 проверка исполнения предписания об устранении выявленных нарушений и выдача предписаний об устранении выявленных нарушений допускается только по результатам проведённых контрольных (надзорных) мероприятий при условии, если нарушение обязательных требований создаёт непосредственную угрозу причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью граждан. В связи с чем оснований для организации Агентством проверок исполнения предписаний об устранении выявленных нарушений, сроки исполнения которых были продлены, а также

для выдачи предписаний по итогам проведения контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемым лицом, не имелось.

Вследствие указанных факторов объём выданных предписаний об устранении выявленных нарушений в 2022 году сократился на 73 %.

В 2022 году по согласованию с органами прокуратуры проведено 1 контрольное (надзорное) мероприятие по факту непосредственной угрозы причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью граждан, а также 1 контрольное (надзорное) мероприятие по факту причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью граждан.

В 2022 году материальный ущерб, причинённый гражданам в результате нарушений обязательных требований к установлению размера платы за содержание жилого помещения, определению размера и внесению платы за коммунальные услуги, на устранение которых направлен государственный жилищный надзор, составил 0,923 млн руб. (в 2021 г. – 0,239 млн руб.; в 2020 г. – 2 364,8 млн руб.).

3. Анализ выявленных и возможных причин возникновения наиболее часто встречающихся нарушений обязательных требований

Возможной причиной возникновения наиболее часто встречающихся нарушений обязательных требований к содержанию внутриквартирного газового оборудования является отсутствие предусмотренной законодательством обязанности специализированных организаций на постоянной основе обеспечивать раскрытие информации о договорах о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, заключённых с собственниками (пользователями) помещений в многоквартирных домах, жилых домов, а также актов выполнения очередного технического обслуживания внутриквартирного газового оборудования, что не позволяет обеспечивать наблюдение за соблюдением обязательного требования (мониторинг безопасности).

Причиной возникновения наиболее часто встречающихся нарушений обязательных требований к порядку формирования фонда капитального ремонта является неисполнение региональным оператором требований части 5 статьи 173 ЖК РФ к перечислению средств фонда капитального ремонта на специальный счёт в случаях принятия собственниками помещений многоквартирного дома решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счёте регионального оператора.

Возможной причиной возникновения наиболее часто встречающихся нарушений обязательных требований к порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме, к порядку размещения информации в ГИС ЖКХ, является низкий уровень правовой грамотности населения, председателей товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов, информированности о последствиях нарушений.

4. Статистика и анализ применённых к контролируемым лицам мер административной ответственности

За 2022 год Агентством по результатам контрольной (надзорной) деятельности в сфере государственного жилищного надзора составлено 38 протоколов об административных правонарушениях (2021 г. – 91; 2020 г. – 56).

В 210 (2021 г. – 154; 2020 г. – 366) случаях виновные лица привлечены к административной ответственности, в том числе:

в 191 (2021г. – 138; 2020 г. – 352) случае в виде наложения административного штрафа на общую сумму 157,8 тыс. руб. (2021г. – 435, 8 тыс. руб.; 2020 г. – 434 тыс. руб.);

в 19 случаях (2021г. – 24; 2020 г. – 18) – путём вынесения предупреждения.

Статистика применённых к контролируемым лицам мер административной ответственности по статьям Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ).

Наименование административного правонарушения	Количество случаев привлечения к административной ответственности, всего	Количество случаев привлечения к административной ответственности в виде штрафа (количество/общая сумма штрафов)	Количество случаев привлечения к административной ответственности в виде предупреждения
ч. 1 ст. 6.24 КоАП РФ (нарушение установленного федеральным законом запрета курения табака в подъездах многоквартирных домов)	164	164/ 82 000 руб.	-
ст. 7.22 КоАП РФ (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений)	9	2/ 8000 руб.	7
ст. 7.23 КоАП РФ (нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами)	10	5/ 2 500 руб.	5
ч. 1 ст. 9.23 КоАП РФ (нарушение требований к качеству (сроку, периодичности) выполнения работ (оказания услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования либо невыполнение работ	2	-	2

(неоказание услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, включенных в перечень, предусмотренный правилами обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования)			
ч. 3 ст. 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)	11	11/ 11000 руб.	-
ч. 1 ст. 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)	5	5/ 40300руб	-
ч. 24 ¹ ст. 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	1/ 5000руб.	-
ст. 19.7 КоАП РФ (непредставление сведений (информации))	8	3/ 9000руб.	5

Статистика количества случаев привлечения контролируемых лиц
к административной ответственности за 2022 год
в сравнении с 2021 и 2020 годами

Статья КоАП РФ	2022 г. <*>	2021 г.	2020 г. <***>
Часть 1 статьи 6.24	164	58	311
Часть 1 статьи 7.21	-	1	1
Часть 2 статьи 7.21	-	12	3
Статья 7.22	9	7	4
Статья 7.23	10	32	22
Часть 1 статьи 7.23 ²	-	1	-
Часть 1 статьи 9.23	2	5	2
Часть 2 статьи 9.23	-	-	1

Часть 3 статьи 9.23	11	22	8
Часть 4 статьи 9.23	-	-	2
Часть 2 статьи 13.19 ²	-	2	1
Часть 1 статьи 19.4 ¹	-	-	1
Часть 2 статьи 19.4 ¹	-	3	-
Часть 3 статьи 19.4 ¹	-	-	-
Часть 1 статьи 19.5	5	4	-
Часть 24 ¹ ст. 19.5	1	0	-
Статья 19.7	8	7	10
Всего:	210	154	366

<*> В 2022 году проведение контрольных (надзорных) мероприятий ограничено в соответствии постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля».

<***> В 2020 году проведение контрольных (надзорных) мероприятий ограничено постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 438 «Об особенностях осуществления в 2020 году государственного контроля (надзора), муниципального контроля и о внесении изменения в пункт 7 Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

Анализ применённых к контролируемым лицам мер административной ответственности в сфере государственного жилищного надзора позволяет сделать вывод о реализации Агентством установленных Правительством Российской Федерации антикризисных мер поддержки населения и отраслей экономики, направленных на снижение административной нагрузки на контролируемых лиц.

5. Анализ практики обжалования решений, действий (бездействия) контрольного (надзорного) органа и (или) его должностных лиц

В досудебном порядке поступило 8 жалоб на решения, действия (бездействия) должностных лиц Агентства, из них удовлетворено 6 заявлений о продлении срока исполнения предписания.

С 01.07.2022 подача жалоб контролируемыими лицами осуществляется с использованием подсистемы досудебного обжалования ГИС «ТОР КНД». В 2022 г. была рассмотрена 1 жалоба, поступившая посредством подсистемы досудебного обжалования, по итогам рассмотрения которой принято решение о её удовлетворении.

Результаты оспаривания решений, действий (бездействия) Агентства в судебном порядке:

	Всего решений	В силе/без удовлетворения	Отменено
--	---------------	---------------------------	----------

Заявления об оспаривании предписаний Агентства об устранении выявленных нарушений	4 (АППГ - 3)	2 (АППГ - 3)	2 (АППГ - 0)
Заявления об оспаривании действий (бездействия) Агентства	2 (АППГ - 3)	2 (АППГ - 1)	0 (АППГ - 2)
Итого:	6	4	2

Таким образом, в 67 % случаях оспоренные решения Агентства признаны судом законными:

1) решением Арбитражного суда Ульяновской области от 24.05.2022 по делу № А72-3613/2022 УМУП «Ульяновскводоканал» отказано в удовлетворении заявленных требований об отмене решения об отказе в продлении срока исполнения предписания от 21.02.2022. Судом указано, что императивно установленная обязанность продлить срок исполнения предписания в связи с рассмотрением судом заявления о выдаче судебного приказа у Агентства отсутствует. Решение вступило в законную силу;

2) решением Арбитражного суда Ульяновской области от 06.06.2022 по делу № А72-783/2022 оставлены без удовлетворения требования ТСН «Самарская» об отмене предписания от 27.12.2021 № 428/Д-345. При определении приходящегося на жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение объёма электрической энергии, потребляемой в целях содержания общего имущества многоквартирного дома, общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, определяется как суммарная площадь помещений, указанных в пунктах 1 и 2 части 1 статьи 36 ЖК РФ, включая площадь чердаков и подвалов. Ранее Апелляционным определением Засвияжского районного суда г. Ульяновска от 17.09.2021 было установлено, что площадь мест общего имущества в многоквартирном доме № 11 по ул. Самарская в г. Ульяновске, подлежащая применению при расчёте платы за электрическую энергию, потребляемую в целях содержания общего имущества многоквартирного дома, составляет 8029,6 кв.м. При этом ТСН «Самарская, 11» для расчёта размера платы за электроэнергию, потребляемую при содержании общего имущества многоквартирного дома, в расчётную площадь включало площадь 9883,40 кв.м, обосновывая разницу в площади в размере 1853,80 кв.м потреблением всего инженерного оборудования в выражении площади. Суд указал, что подобное определение площади общего имущества многоквартирного дома противоречит нормам действующего законодательства и не может быть признано обоснованным. Суд признал предписание Агентства законным. Решение вступило в законную силу;

3) решением Димитровградского городского суда Ульяновской области от 17.03.2022 по делу № 2а-579/2022 отказано в удовлетворении административного искового заявления гражданина М. к Агентству о признании бездействия последнего незаконным. Суд указал, что поскольку собственниками помещений в многоквартирном доме реализован способ непосредственного управления путём заключения договора с ООО «Монолит-КС», то вывод Агентства об отсутствии нарушений со стороны собственников

помещений в многоквартирном доме по исполнению обязанностей по содержанию общего имущества является правомерным. Решение вступило в законную силу;

4) решением Сенгилеевского районного суда Ульяновской области от 31.03.2022 по делу № 2-253/2022 отказано в удовлетворении иска гражданки Н. к Агентству, Министерству природы и цикличной экономики Ульяновской области и ООО «Контакт плюс» об освобождении от уплаты и начисления коммунальной услуги по обращению с твёрдыми коммунальными отходами (далее – ТКО). Суд указал, что сама по себе отдалённость имеющихся площадок (контейнеров) для сбора ТКО не является основанием полагать, что региональным оператором услуга по обращению с ТКО не оказывается. Решение вступило в законную силу.

В 2-х случаях судом отменены предписания Агентства:

1) решением Арбитражного суда Ульяновской области от 27.06.2022 по делу № А72-16659/2021 удовлетворены требования ООО «НИИАР-ГЕНЕРАЦИЯ» о признании незаконным и отмене предписания Агентства от 27.09.2021 № 323/Д-326. Предписание было выдано в связи с тем, что ООО «НИИАР-Генерация» не применяло при расчёте объёма тепловой энергии на нужды горячего водоснабжения в многоквартирном доме показания объёма теплоносителя (горячей воды), определённые совмещённым общедомовым прибором учёта, который фиксирует общий объём (количество) тепловой энергии, потреблённой на нужды отопления и горячего водоснабжения, и объём теплоносителя (горячей воды) на нужды горячего водоснабжения в многоквартирном доме.

При этом объём теплоносителя (горячей воды) ООО «НИИАР-Генерация» определяло как суммарное потребление по индивидуальным приборам учёта, установленным во всех помещениях многоквартирного дома, и объёма горячей воды, использованной в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, исходя их норматива потребления на общедомовые нужды, определяя расход тепловой энергии на горячее водоснабжение как произведение объёма теплоносителя (горячей воды) на норматив на подогрев.

Суд принял позицию ООО «НИИАР-Генерация», которое утверждает, что установленный в доме общедомовой прибор учитывает только общий объём (количество) тепловой энергии, потреблённой на нужды отопления и горячего водоснабжения, а определённый узлом учёта объём теплоносителя (горячей воды) на нужды горячего водоснабжения в многоквартирном доме не может быть принят к расчёту в связи с погрешностью.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.08.2022, постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 29.11.2022 решение Арбитражного суда Ульяновской области от 27.06.2022 оставлено без изменения. Агентством подана жалоба в Верховный Суд Российской Федерации;

2) решением Арбитражного суда Ульяновской области от 16.08.2022 по делу № А72-18311/2021 признано недействительным предписание Агентства от 09.11.2021 № 358/ч-48, выданное ПАО «Т Плюс».

В ходе внеплановой документарной проверки Агентство выявило факт нарушения ПАО «Т Плюс» пункта 42(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354).

Правилами № 354 предусмотрено, что размер платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учёта тепловой энергии, должен производиться исходя из общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Агентством по результатам проверки был сделан ошибочный вывод о том, что обществом расчёт произведён без учёта площади нежилых помещений, не оборудованных индивидуальными приборами учёта тепловой энергии. По результатам проверки Агентство выдало ПАО «Т Плюс» предписание № 358/Ч-48 об устранении выявленных нарушений.

Суд посчитал позицию ПАО «Т Плюс» обоснованной и соответствующей содержанию пункта 42(1) Правил № 354, поскольку с учётом схемы организации учёта тепловой энергии, поступившей в спорный многоквартирный дом, объёмы поставок в отдельные нежилые помещения (ИТП №№ 2, 5, 9) не фиксируются общедомовым прибором учёта, соответственно, такие объёмы не могут быть использованы в расчётах при определении общего количества коммунального ресурса, потреблённого многоквартирным домом, в противном случае усматривается нарушение прав собственников нежилых помещений, не оборудованных ИПУ и не входящих в зону действия ОДПУ. Решение вступило в законную силу.

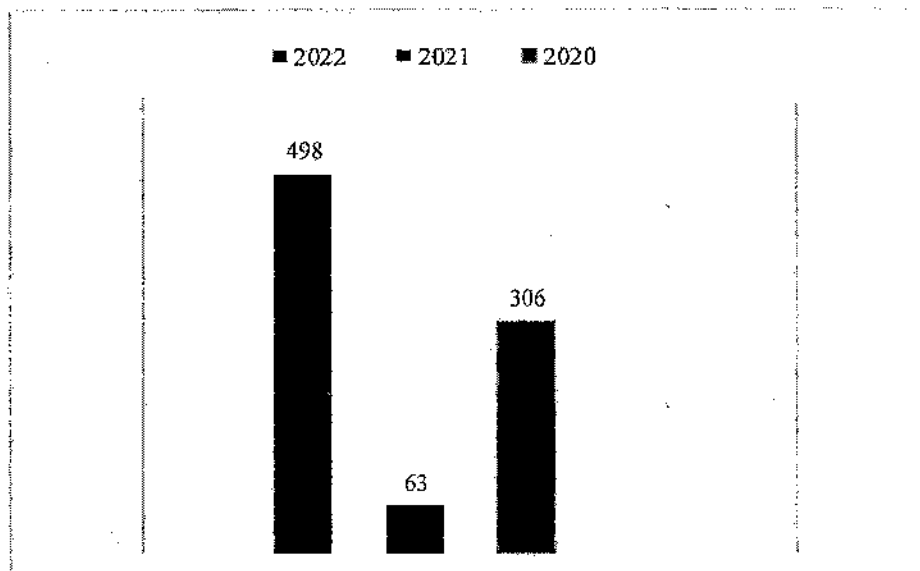
6. Статистика и анализ вынесения предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований

Агентством в 2022 году контролируемым лицам было вынесено 498 (2021г. – 63; 2020г. – 306) предупреждений о недопустимости нарушения обязательных требований (далее – предупреждение).

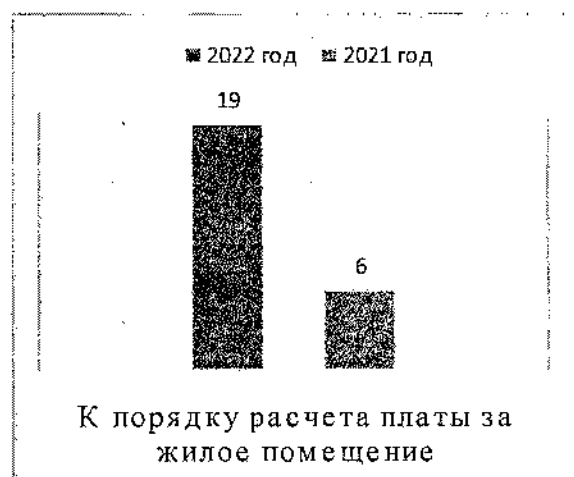
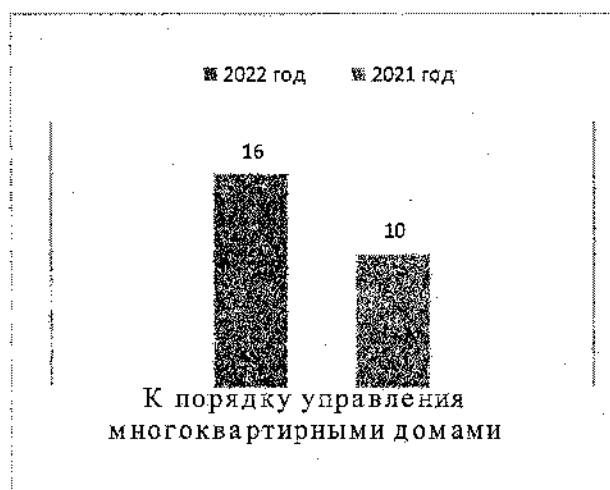
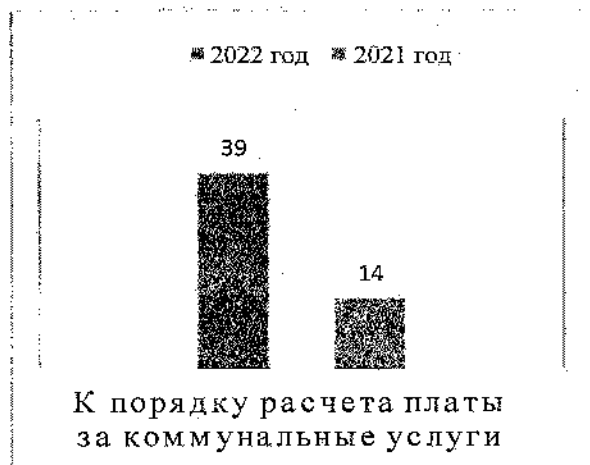
Наибольшее количество предупреждений вынесено по фактам признаков нарушений контролируемыми лицами обязательных требований:

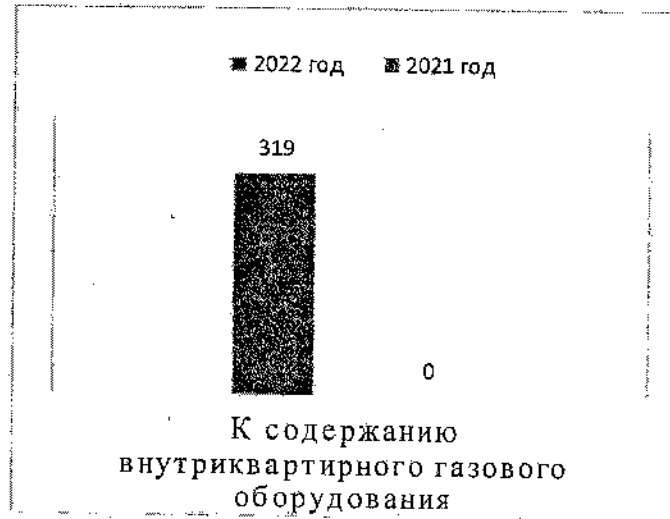
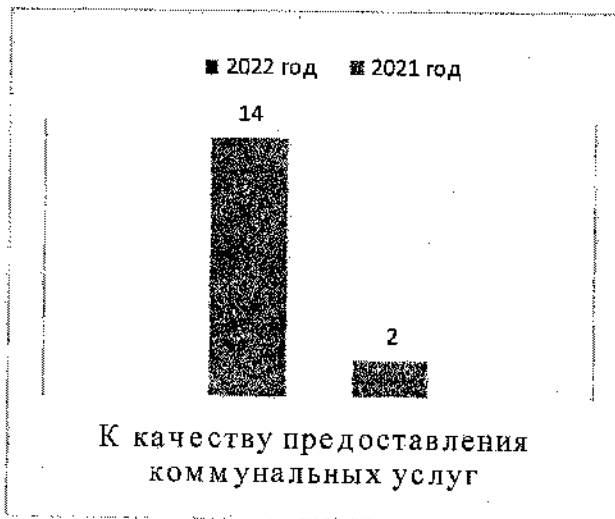
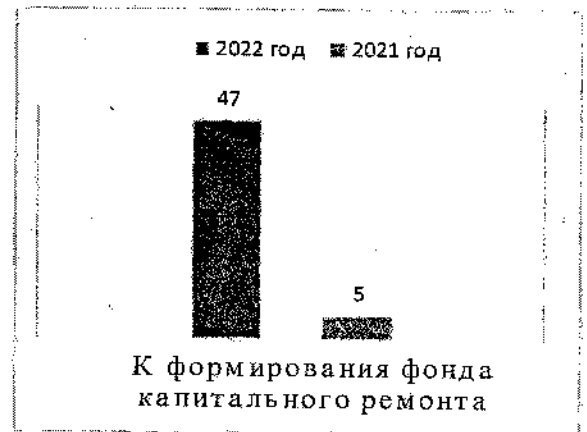
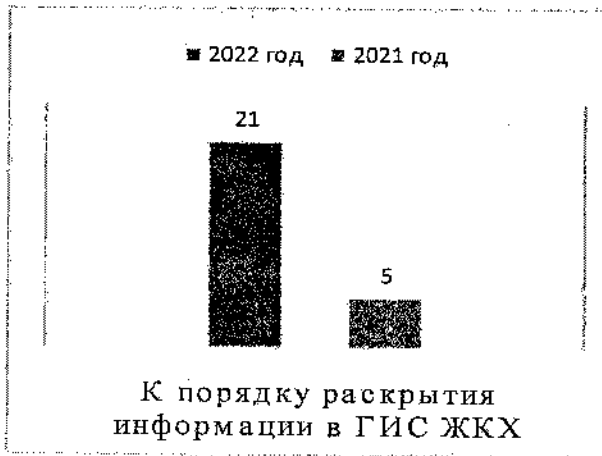
- к порядку расчёта платы за коммунальные услуги – 39 (в 2021 г. – 14);
- к содержанию общего имущества в многоквартирных домах – 23 (в 2021г. – 10);
- к порядку управления многоквартирными домами – 16 (в 2021 г. – 10);
- к порядку расчёта платы за жилое помещение – 19 (в 2021 г. – 6);
- к порядку раскрытия информации в ГИС ЖКХ – 21 (в 2021 г. – 5);
- к порядку формирования фонда капитального ремонта – 47 (в 2021 г. – 5);

к качеству предоставления коммунальной услуги – 14 (в 2021 г. – 2);
 к содержанию внутриквартирного газового оборудования – 319 (2021г. – 0).



Сравнительный анализ вынесенных в 2021 и 2022 годах предостережений по видам нарушений обязательных требований





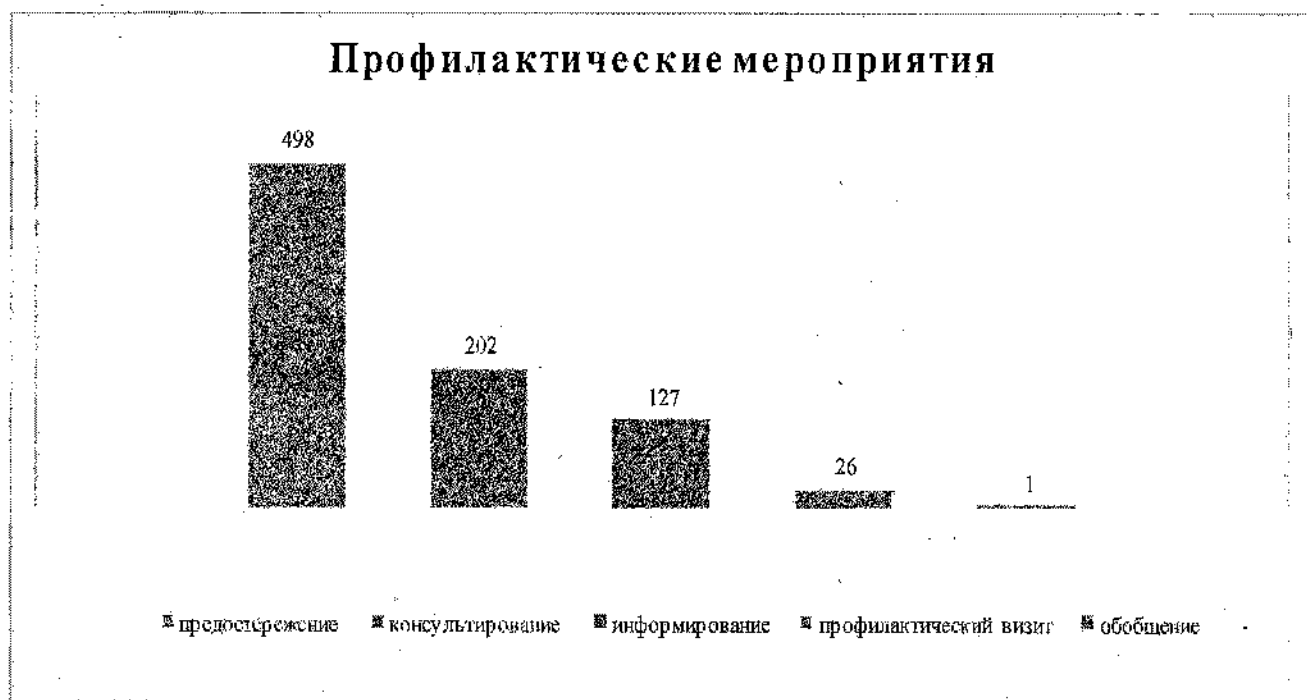
Увеличение в 8 раз объёма выданных в 2022 году предостережений обусловлено сокращением количества контрольных (надзорных) мероприятий и возможностью выдачи в случаях выявления нарушений при отсутствии непосредственной угрозы причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью граждан только предостережений.

7. Информация о проведённых профилактических мероприятиях в отношении контролируемых лиц

В целях предотвращения нарушений обязательных требований Агентством в 2022 году реализована Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении Агентством государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области регионального государственного жилищного контроля (надзора) на территории Ульяновской области на 2022 год, утверждённая распоряжением Агентства от 10.11.2021 № 41-р «Об утверждении Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении Агентством

государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области регионального государственного жилищного контроля (надзора) на территории Ульяновской области на 2022 год» (далее – Программа профилактики).

За 2022 год Агентством проведены следующие профилактические мероприятия:



1) информирование:

обеспечено размещение и поддержание в актуальном состоянии на официальном сайте Агентства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://nadzor73.ulregion.ru> (далее – официальный сайт) сведений, предусмотренных частью 3 статьи 46 Федерального закона № 248-ФЗ. На официальном сайте размещены:

тексты 25 нормативных правовых актов, содержащих сведения об изменениях обязательных требований;

46 комментариев о содержании новых нормативных правовых актов, устанавливающих обязательные требования, внесённых изменениях в действующие акты, сроках и порядке вступления их в действие, а также рекомендации, направленные на внедрение и обеспечение соблюдения обязательных требований;

тексты 18 проектов нормативных правовых актов в целях их общественного обсуждения в разделе «Общественная и антикоррупционная экспертиза»;

тексты 35 нормативных правовых актов, принятых Правительством Ульяновской области и Агентством;

доклад об итогах реализации программы профилактики нарушений обязательных требований при осуществлении Агентством государственного

строительного и жилищного надзора Ульяновской области государственного жилищного надзора за 2021 год;

руководство администратора общего собрания собственников в ГИС ЖКХ и методические рекомендации по организации и проведению собрания в ГИС ЖКХ;

2) обобщение правоприменительной практики:

подготовлен и размещён на официальном сайте Агентства доклад о результатах обобщения правоприменительной практики Агентства государственного строительного жилищного надзора Ульяновской области в сфере регионального государственного жилищного контроля (надзора) за 2021 год, утверждённый распоряжением Агентства от 18.03.2022 № 15-р «Об утверждении доклада о результатах обобщения правоприменительной практики Агентства государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области в сфере регионального государственного жилищного контроля (надзора) за 2021 год»;

3) объявление предостережения:

в рамках проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с контролируруемыми лицами направлено 498 предостережений;

4) консультирование:

обеспечено консультирование 202 контролируемых лиц по телефону, посредством видео-конференц-связи, на личном приёме либо в ходе проведения профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия;

5) профилактический визит:

проведено 26 профилактических визитов.

8. Цели и задачи Агентства в сфере осуществления государственного жилищного надзора на 2022 и 2023 год

1. Информатизации и цифровизации контрольно-надзорной деятельности.

В 2022 году в сфере при осуществлении государственного жилищного надзора выполнены задачи по размещению предусмотренной законодательством информации в информационных системах:

Единый реестр видов контроля (ЕРВК);

Единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий (ЕРКНМ);

ГИС «ТОР КНД»;

подсистеме досудебного обжалования ГИС «ТОР КНД».

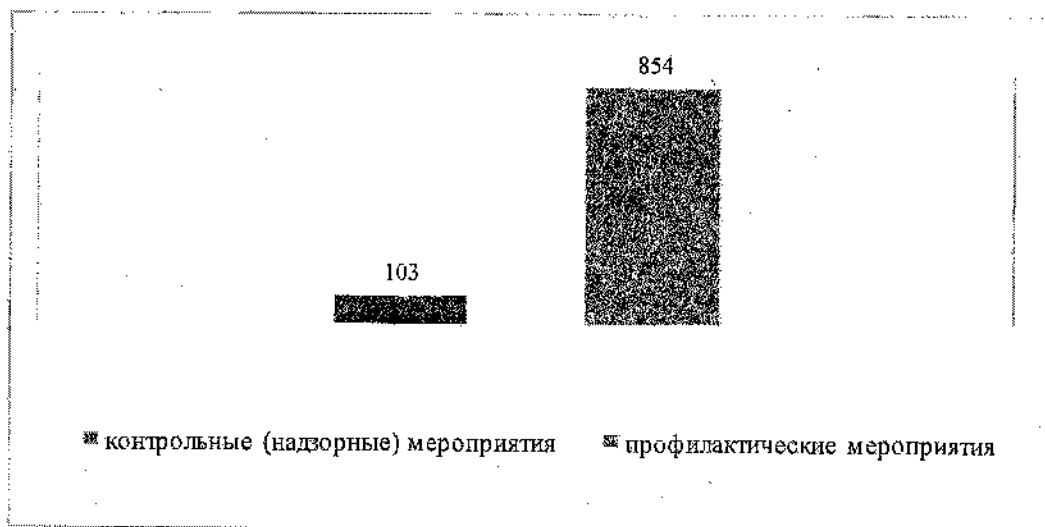
В 2023 году задачами Агентства являются:

достижение целевых показателей использования ГИС «ТОР КНД» при организации и проведении контрольных (надзорных) и профилактических мероприятий;

внедрение взаимодействия с контролируемыми лицами в электронном виде.

2. Реализация принципа приоритетности проведения профилактических мероприятий по отношению к проведению контрольных (надзорных) мероприятий:

2.1. В 2022 году объём профилактических мероприятий (854) в 8 раз превысил объём контрольных (надзорных) мероприятий (103).



Агентством достигнуты показатели результативности и эффективности реализации Программы профилактики.

2.2. В 2022 году в сфере государственного жилищного надзора внедрена система оценки и управления рисками причинения вреда (ущерба), при которой частота контрольных (надзорных) мероприятий напрямую зависит от уровня опасности объекта контроля.

Перечень объектов государственного жилищного надзора учитываемых Агентством в рамках формирования ежегодного плана контрольных (надзорных) мероприятий, с указанием категории риска утвержден распоряжением Агентства от 19.05.2022 № 44-р «Об утверждении перечня объектов регионального государственного жилищного контроля (надзора) на территории Ульяновской области, учитываемых в рамках формирования ежегодного плана контрольных (надзорных) мероприятий, с указанием категории риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям» (далее – Распоряжение № 44-р).

Сведения об установленных критериях отнесения деятельности контролируемого лица к определенной категории риска и Распоряжение № 44-р размещены на официальном сайте Агентства в разделе «Профилактика».

Ежегодный план контрольных (надзорных) мероприятий на 2023 год сформирован с учётом отнесения объектов контроля к высокой категории риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

В 2023 году задачами Агентства являются:

достижение показателей результативности и эффективности реализации Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении Агентством государственного

строительного и жилищного надзора Ульяновской области регионального государственного жилищного контроля (надзора) на территории Ульяновской области на 2023 год, утверждённой распоряжением Агентства от 24.11.2022 № 118-р;

применение системы оценки и управления рисками причинения вреда (ущерба) при формировании ежегодного плана контрольных (надзорных) мероприятий на 2024 год.

3. Достижение целевых значений ключевых показателей государственного жилищного надзора.

Ключевые показатели государственного жилищного надзора установлены постановлением Правительства Ульяновской области от 29.09.2021 № 447-П «Об утверждении Положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре) на территории Ульяновской области».

В 2022 году ключевой показатель государственного жилищного надзора, предусматривающий:

отсутствие случаев причинения вреда жизни или тяжкого вреда здоровью вследствие нарушения обязательных требований, подтверждённых вступившим в законную силу решением суда, - не достигнут (имеется 2 случая причинения вреда жизни или тяжкого вреда здоровью граждан при целевом значении 0);

снижение объёма материального ущерба, причинённого гражданам в результате нарушений обязательных требований к установлению размера платы за содержание жилого помещения, определению размера и внесению платы за коммунальные услуги, - достигнут, и составил 0,923 млн руб. при целевом значении не выше 7,1 млн руб.

В 2023 году задачей Агентства является достижение установленных значений ключевых показателей государственного жилищного надзора.

9. Предложения по совершенствованию нормативно-правового регулирования и осуществления государственного жилищного надзора

1. Описание системной проблемы в рассматриваемой отрасли законодательства.

Частью 4 статьи 76 Федерального закона № 248-ФЗ установлено, что осмотр не может проводиться в отношении жилого помещения, если иное не предусмотрено федеральным законом о виде контроля.

В целях реализации полномочий по государственному жилищному надзору в части соблюдения обязательных требований законодательства к использованию и сохранности жилищного фонда, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений многоквартирных домов и жилых

домов необходимо проведение осмотров и инструментального обследования в жилых помещениях.

Предложение: предусмотреть в статье 20 ЖК РФ право жилищного инспектора беспрепятственного по предъявлении служебного удостоверения и копии решения руководителя (заместителя руководителя) соответственно органа государственного жилищного надзора, органа муниципального жилищного контроля о назначении контрольного (надзорного) мероприятия в виде инспекционного визита или выездной проверки с согласия собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования посещать такие помещения в многоквартирном доме и проводить в них осмотры и инструментальное обследование.

2. Описание системной проблемы в рассматриваемой отрасли законодательства.

Пунктами 31 и 33 Общих требований установлен исчерпывающий перечень контрольных (надзорных) действий, совершение которых допустимо в ходе проведения инспекционного визита и выездной проверки.

При проведении выездной проверки не предусмотрено действие по истребованию документов. При этом проведение инструментального обследования возможно только в ходе выездной проверки.

Вместе с тем истребование актов сезонных осмотров, графиков выполнения работ, актов выполненных работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, выписки из журнала учёта заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах или из автоматизированной системы учёта таких заявок (при её наличии), акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ, акта проверки предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность и других документов, является необходимым условием для объективной оценки соблюдения контролируемым лицом обязательных требований.

Предложение: дополнить пункт 33 Общих требований положением, предусматривающим контрольное действие по истребованию документов при проведении выездной проверки.

3. Описание системной проблемы в рассматриваемой отрасли законодательства.

В правовом регулировании правоотношений по обеспечению безопасности использования внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования имеется ряд проблем.

3.1. Частью 2¹ статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что договоры об оказании услуг и (или) о выполнении работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования, заключенные собственниками помещений в многоквартирном

доме, осуществляющими непосредственное управление таким домом, должны быть размещены в ГИС ЖКХ лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, (далее – специализированными организациями).

При этом приказ Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее – приказ № 74/114/пр) не предусматривает размещение специализированными организациями сведений о договорах об оказании услуг и (или) о выполнении работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования, заключенных собственниками помещений в многоквартирном доме, осуществляющими непосредственное управление. Техническое размещение соответствующей информации в ГИС ЖКХ также не предусмотрено.

На основании изложенного необходимо внесение изменений в приказ № 74/114/пр и обеспечение технической возможности размещения вышеуказанных сведений в ГИС ЖКХ.

3.2. В настоящее время законодательством Российской Федерации не предусмотрена обязанность специализированных организаций в отношении внутриквартирного газового оборудования (далее – ВКГО) на постоянной основе раскрывать информацию о договорах о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования, заключённых между собственником (пользователем) жилого помещения в многоквартирном доме, жилого дома (далее – договор о техническом обслуживании ВКГО), а также информацию об их исполнении (актов выполнения очередного технического обслуживания внутриквартирного газового оборудования, подтверждающего соблюдение периодичности проведения работ специализированной организацией не реже 1 раза в год).

Предложение: дополнить Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», постановление Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» и приказ № 74/114/пр положениями об обязанности специализированной организации размещать информацию о договорах о техническом обслуживании ВКГО в ГИС ЖКХ и актов выполнения очередного технического обслуживания внутриквартирного газового оборудования.

Кроме того, предлагаем рассмотреть возможность направления посредством ГИС ЖКХ и федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» автоматически формируемых:

1) сообщений собственникам (пользователям) жилых помещений – о необходимости заключения договора о техническом обслуживании ВКГО со специализированной организацией;

2) уведомлений органа государственного жилищного надзора об отсутствии таких договоров для принятия мер по пресечению нарушений.

Предложенные изменения позволят:

обеспечить учёт договоров о техническом обслуживании ВКГО;

выявить собственников (пользователей) жилых помещений, не исполнивших обязанность по заключению договоров о техническом обслуживании ВКГО;

принять меры в отношении собственников (пользователей) жилых помещений, допустивших нарушение обязательных требований, в рамках регионального государственного жилищного надзора (контроля).
