



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

05.03.2024 г.

№ 9 - 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 2023 год**

В соответствии со статьёй 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», постановлением Правительства Ульяновской области от 29.09.2021 № 447-П «Об утверждении Положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре) на территории Ульяновской области»:

Утвердить прилагаемый доклад о результатах обобщения правоприменительной практики Агентства государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области в сфере регионального государственного жилищного контроля (надзора) за 2023 год.

Руководитель Агентства – главный
государственный жилищный инспектор
Ульяновской области

А.В.Карлин

0005119

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 2023 год**

Региональный государственный жилищный контроль (надзор) на территории Ульяновской области (далее – государственный жилищный надзор) в 2023 году осуществлялся Агентством государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области (далее – Агентство) 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;

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

организаций, осуществляющих деятельность по проверке состояния и функционирования дымовых и вентиляционных каналов, их очистке и ремонту;

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.

В 2023 году государственный жилищный надзор осуществлялся с учётом особенностей, установленных 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 соответствии с абзацем девятым подпункта «б» пункта 3 постановления Правительства Российской Федерации № 336 в рамках государственного жилищного надзора внеплановые контрольные (надзорные) мероприятия, внеплановые проверки без согласования с органами прокуратуры проводились исключительно в случае поступления жалобы (жалоб) граждан в связи с защитой (восстановлением) своих нарушенных прав.

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

В 2023 году Агентством в рамках государственного жилищного надзора проведено 23 плановых контрольных (надзорных) мероприятия, по результатам которых:

выявлено 7 нарушений;
составлено 3 протокола об административных правонарушениях;
привлечено к административной ответственности 2 контролируемых лица
в виде предупреждения;
выдано 7 предписаний.

В 2023 году в сфере государственного жилищного надзора в Агентство поступило 2 026 (за 2022 г. – 858) обращений по фактам нарушений обязательных требований, в том числе:

к содержанию общего имущества в многоквартирных домах – 685 (в 2022 г. – 32);

к порядку расчёта и внесения платы за коммунальные услуги и коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме – 110 (в 2022 г. – 428);

к правилам пользования жилым помещением – 69 (в 2022 г. – 13);

к порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме – 125 (в 2022 г. – 112);

к порядку управления многоквартирными домами – 108 (в 2022 г. – 65);

к порядку расчёта платы за жилое помещение – 108 (в 2022 г. – 44);

к качеству предоставления коммунальных услуг – 493 (в 2022 г. – 43);

к порядку раскрытия информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ) – 200 (в 2022 г. – 63);

к порядку формирования фонда капитального ремонта – 114 (за 2022 – 58);

к порядку проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах – 151 (за 2022 – 234).

Анализ поступивших в Агентство обращений показывает их значительный рост в 2023 г. – более чем на 57%, а также:

1) увеличение числа обращений по фактам нарушений обязательных требований:

к содержанию общего имущества в многоквартирных домах на 95%;

к качеству предоставления коммунальной услуги на 90%;

к правилам пользования жилым помещением на 81%;

к порядку раскрытия информации в ГИС ЖКХ на 68%;

к порядку расчёта платы за жилое помещение на 59%;

к порядку формирования фонда капитального ремонта на 49%;

к порядку управления многоквартирными домами на 40%;

к порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме на 10%;

2) снижение числа обращений по фактам нарушений обязательных требований:

к порядку проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах на 65%;

к порядку расчёта и внесения платы за коммунальные услуги и коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме на 26%.

Агентством в 2023 году проведено 184 внеплановых контрольных (надзорных) мероприятия (в 2022 г. – 103), в том числе:

- 1) 96 во взаимодействии с контролируемым лицом:
 - 8 выездных проверок;
 - 6 инспекционных визитов;
 - 82 документарные проверки;
- 2) 88 без взаимодействия с контролируемым лицом:
 - 17 наблюдений за соблюдением обязательных требований;
 - 71 выездное обследование.

Анализ данных о проведении контрольных (надзорных) мероприятий в 2023 году свидетельствует об увеличении их числа в сравнении с 2022 годом на 44 %.

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

За 2023 год выявлено 59 нарушений обязательных требований (в 2022 г. – 377), в том числе:

- к порядку размещения информации в ГИС ЖКХ – 15 (в 2022 г. – 5);
- к порядку расчёта платы за коммунальные услуги и коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества – 14 (в 2022 г. – 5);
- к порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме – 8 (в 2022 г. – 6);
- к порядку расчёта платы за жилое помещение – 8 (в 2022 г. – 4);
- к порядку создания, деятельности и ликвидации товарищества собственников недвижимости, жилищно-строительного кооператива – 7 (в 2022 г. – 0);
- к порядку формирования фонда капитального ремонта – 4 (в 2022 г. – 15);
- к порядку управления многоквартирными домами – 3 (в 2022 г. – 4).

Анализ выявленных нарушений показывает, что в 2023 году наиболее часто контролируемыми лицами были допущены нарушения обязательных требований:

- к порядку размещения информации в ГИС ЖКХ – 25%;
- к порядку расчёта платы за коммунальные услуги и коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества – 24%;
- к порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме – 13%;
- к порядку расчёта платы за жилое помещение – 13%.

По результатам контрольных (надзорных) мероприятий:

выдано 59 (в 2022 г. – 26) предписаний об устранении выявленных нарушений;

составлено 34 протокола об административных правонарушениях (в 2022 г. – 38).

По состоянию на 31.12.2023 проведена оценка исполнения 28 предписаний, по результатам которой установлено исполнение 17 предписаний.

В 18 случаях прокуратурой Ульяновской области отказано в согласовании проведения контрольного (надзорного) мероприятия во взаимодействии с контролируемым лицом по истечении срока исполнения предписания в соответствии с абзацем десятым подпункта «а» пункта 3 постановления Правительства Российской Федерации № 336.

В 2023 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 1,850 млн руб., что в 2 раза превышает показатель 2022 г. – 0,923 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 порядку расчёта платы за коммунальные услуги и коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, к порядку размещения информации в ГИС ЖКХ, к порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме является низкий уровень правовой и информационной грамотности председателей товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов, а также граждан, недостаточная информированность о последствиях нарушений обязательных требований.

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

В 52 (в 2022 г. – 46) случаях виновные лица привлечены к административной ответственности, в том числе:

в 11 (в 2022 г. – 27) случаях в виде наложения административного штрафа на общую сумму 86 тыс. руб. (в 2022 г. – 75,5 тыс. руб.);

в 41 случае (в 2022 г. – 19) – в виде 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. 2 ст. 7.21 КоАП РФ (самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме)	9	1/2 000 руб.	8
ст. 7.22 КоАП РФ (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений)	8	3/ 48 000 руб.	5
ст. 7.23 КоАП РФ (нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами)	18	-	18
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 (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)	6	1/5 000 руб.	5
ч. 2 ст. 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 объёме, либо размещение	6	2/10 000 руб.	4

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)			
ч. 2 ст. 19.4 ¹ КоАП РФ (воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора) по проведению проверок или уклонение от таких проверок, повлекшее невозможность проведения такой проверки)	5	4/ 21 500 руб.	1

Доля предупреждений от общего числа наказаний составила 73%, что позволяет сделать вывод о том, что в сфере государственного жилищного надзора Агентством за период с 1 января по 31 декабря 2023 года достигнута цель снижения административного давления на бизнес.

Статистика привлечения контролируемых лиц к административной ответственности по видам административных правонарушений за 2023 год в сравнении с 2022 годом

Статья КоАП РФ	2023 г.	2022 г.
Часть 1 статьи 7.21	-	-
Часть 2 статьи 7.21	9	-
Статья 7.22	8	9
Статья 7.23	18	10
Часть 1 статьи 7.23 ²	-	-
Часть 1 статьи 9.23	6	2
Часть 2 статьи 9.23	-	-
Часть 3 статьи 9.23	-	11
Часть 4 статьи 9.23	-	-
Часть 2 статьи 13.19 ²	6	-
Часть 1 статьи 19.4 ¹	-	-
Часть 2 статьи 19.4 ¹	5	-
Часть 3 статьи 19.4 ¹	-	-
Часть 1 статьи 19.5	-	5
Часть 24 ¹ ст. 19.5	-	1

Статья 19.7	-	8
Всего:	52	46

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

В 2023 г. Агентством реализован механизм досудебного обжалования решений контрольных (надзорных) органов, действий (бездействия) их должностных лиц, которое осуществляется посредством федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» (далее - портал госуслуг).

Функционирование подсистемы досудебного обжалования реализовано на базе государственной информационной системы «Типовое облачное решение по автоматизации контрольной (надзорной) деятельности» (далее - подсистема досудебного обжалования).

За 2023 год в Агентство через подсистему досудебного обжалования сфере государственного жилищного надзора от контролируемого лица поступила 1 жалоба, в удовлетворении которой было отказано.

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

	Всего решений	В силе/без удовлетворения	Отменено
Заявления об оспаривании постановлений Агентства по делам об административных правонарушениях	2 (в 2022 г.- 0)	1 (в 2022 г.- 0)	1 (в 2022 г.- 0)
Заявления об оспаривании предостережений Агентства	1 (в 2022 г.- 0)	1 (в 2022 г.- 0)	0 (в 2022 г.- 0)
Заявления об оспаривании действий (бездействия) Агентства	6 (в 2022 г.- 2)	6 (в 2022 г.- 0)	0 (в 2022 г.- 0)
Итого:	9	8	1

Таким образом, в 89 % случаях оспоренные решения, действия (бездействия) Агентства и его должностных лиц признаны судом законными.

6. Информация о проведенных профилактических мероприятиях в отношении контролируемых лиц

В целях предотвращения нарушений обязательных требований Агентством в 2023 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 2023 год, утверждённая распоряжением Агентства от 24.11.2022 № 118-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 2023 год» (далее – Программа профилактики).

За 2023 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 размещено 22 информационных материала;

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 2022 год, утверждённый распоряжением Агентства от 09.03.2023 № 11-од «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»;

3) объявление предостережения:

контролируемым лицам направлено 2 881 (в 2022 г. – 498) предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований (далее – предостережение).

Увеличение в 6 раз количества выданных в 2023 году предостережений направлено на соблюдение принципа приоритетности проведения профилактических мероприятий по отношению к проведению контрольных (надзорных) мероприятий, закреплённого в статье 8 Федерального закона № 248-ФЗ.

Наибольшее количество предостережений вынесено по признакам нарушений обязательных требований:

к содержанию внутриквартирного газового оборудования – 2655 (в 2022 г. – 319);

к порядку формирования фонда капитального ремонта – 95 (в 2022 г. – 47);

к содержанию общего имущества в многоквартирных домах – 40 (в 2022 г. – 23);

к порядку расчёта платы за коммунальные услуги и коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества – 24 (в 2022 г. – 39);

к качеству предоставления коммунальной услуги – 17 (в 2022 г. – 14);

к порядку раскрытия информации в ГИС ЖКХ – 16 (в 2022 г. – 21);

к порядку управления многоквартирными домами – 15 (в 2022 г. – 16);

к деятельности ТСЖ (ЖСК) - 12 (в 2022 г. – 0);

к порядку расчёта платы за жилое помещение – 7 (в 2022 г. – 19);

4) консультирование:

обеспечено консультирование 250 контролируемых лиц по телефону, посредством видео-конференц-связи, на личном приёме либо в ходе проведения профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия;

Агентством проведена информационная кампания по доведению до контролируемых лиц информации об изменениях законодательства по вопросам обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования. Всего проведено 190 таких мероприятий;

5) профилактический визит:

проведено 4 обязательных профилактических визита.

7. Цели и задачи Агентства в сфере осуществления государственного жилищного надзора на 2024

7.1. Исполнение мероприятий дорожной карты по реализации в Ульяновской области Концепции совершенствования контрольной (надзорной) деятельности до 2026 года, утверждённой распоряжением Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2023 г. № 3745-р;

достижение целевых показателей использования государственной информационной системы «Типовое облачное решение по автоматизации контрольной (надзорной) деятельности»;

внедрение взаимодействия с контролируемыми лицами в электронном виде при организации и проведении контрольных (надзорных) и профилактических мероприятий.

7.2. Достижение целевых значений ключевых показателей контрольной (надзорной) деятельности.

7.3. Увеличение количества и улучшение качества профилактических визитов в отношении контролируемых лиц.

8. 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.

Необходима корректировка перечня контрольных (надзорных) действий, которые могут совершаться в рамках контрольных (надзорных) мероприятий.

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.
