|  |  |
| --- | --- |
|  | Утвержден |
|  | приказом Государственной  жилищной инспекции  Курской области  от 07 марта 2025г. №01-07/15 |

**ДОКЛАД**

**ПО ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКЕ**

**ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ КУРСКОЙ ОБЛАСТИ В 2024 ГОДУ**

**В РАМКАХ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО ЛИЦЕНЗИОННОГО КОНТРОЛЯ ЗА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕМ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ**

.

Настоящий доклад разработан государственной жилищной инспекцией Курской области (далее - Госжилинспекция) в целях профилактики нарушений лицензионных требований при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Курской области, установленных жилищным законодательством, в рамках подготовки к проведению публичных мероприятий с подконтрольными субъектами за 2024 год в соответствии с Программой профилактики на территории Курской области рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении Госжилинспекцией регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Курской области на 2024 год (далее – Программа профилактики), утвержденной Приказом Госжилинспекции  от 18 декабря 2023 г. № 01-07/43.

**1. Общие положения**

Госжилинспекция осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации в рамках полномочий, определенных Положением о Госжилинспекции, утвержденным постановлением Губернатора Курской области от 25.10.2016 №286-пг.

В соответствии с указанным Положением Госжилинспекция осуществляет на территории Курской области:

* региональный государственный жилищный надзор;
* лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, включая в себя осуществление регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - лицензионный контроль);
* государственный контроль (надзор) за соблюдением специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности.

Основными задачами Госжилинспекции являются:

* предупреждение, выявление и пресечение нарушений 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;
* предупреждение, выявление и пресечение нарушений специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;
* предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами исполнительной власти Курской области, органами местного самоуправления муниципальных образований Курской области, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности;
* предупреждение, выявление и пресечение нарушений лицензионных требований.

При осуществлении лицензионного контроля Госжилинспекция руководствуется:

* Конституцией Российской Федерации;
* Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ);
* Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ);
* Федеральным законом от 4 мая 2011 г. № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»;
* Федеральным законом от 31 июля 2020 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ);
* Федеральным законом от 31 июля 2020 г. № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 247-ФЗ);
* Постановлением Правительства РФ от 28 октября 2014 г. № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»;
* Постановлением Правительства Российской Федерации от 1 декабря 2021 г.  № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – Постановление № 336);
* Приказом Минстроя России от 30 декабря 2020 г. № 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»;
* Приказом Минэкономразвития России от 31 марта 2021 г. № 151 «О типовых формах документов, используемых контрольным (надзорным) органом»;
* Положением о государственной жилищной инспекции Курской области, утвержденным постановлением Губернатора Курской области от 25.10.2016 №286-пг « (далее – Положение 286-пг);
* Постановлением Администрации Курской области от 19 апреля 2022 г. № 440-па «Об утверждении Положения о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее - Положение № 440-па).

Обобщение правоприменительной практики осуществляется ежегодно должностными лицами Госжилинспекции путем сбора и анализа данных о проведенных контрольных (надзорных) мероприятиях и их результатов, а также анализа поступивших в адрес Госжилинспекции обращений в целях решения следующих задач:

* обеспечение единообразных подходов к применению контрольным (надзорным) органом и его должностными лицами обязательных требований, законодательства Российской Федерации о региональном государственном контроле (надзоре);
* выявление типичных нарушений 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);
* подготовка предложений об актуализации обязательных требований;
* подготовка предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

**2. Обеспечение единообразных подходов к применению государственной жилищной инспекцией Курской области и ее должностными лицами обязательных требований, законодательства Российской Федерации о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельностью по управлению многоквартирными домами**

При осуществлении лицензионного контроля Госжилинспекция реализует свои полномочия исходя из принципов государственного контроля (надзора), сформулированных в главе второй Федерального закона № 248-ФЗ:

* законности и обоснованности действий и решений контрольного (надзорного) органа и его должностных лиц;
* стимулирования добросовестного соблюдения контролируемыми лицами обязательных требований;
* соразмерности вмешательства контрольного (надзорного) органа в деятельность контролируемых лиц;
* охраны прав и законных интересов, уважение достоинства личности, деловой репутации контролируемых лиц;
* недопустимости злоупотребления правом контрольным (надзорным) органом и его должностными лицами, а также гражданами и организациями при обращении в контрольный (надзорный) орган;
* соблюдения должностными лицами контрольного (надзорного) органа коммерческой, служебной или иной охраняемой законом тайны при осуществлении лицензионного контроля;
* открытости и доступности информации об организации и осуществлении лицензионного контроля;
* оперативности при осуществлении лицензионного контроля.

Единообразие применения обязательных требований Госжилинспекцией и его должностными лицами основана на открытости деятельности Госжилинспекции, размещении на официальном сайте перечня нормативных правовых актов с указанием структурных единиц этих актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках лицензионного контроля в соответствии с требованиями части 5 статьи 8 Федерального закона № 247-Ф3, пункта 3 части 3 статьи 46 Федерального закона 248-Ф3.

Решения о проведении контрольного (надзорного) мероприятия подготавливаются Госжилинспекцией в соответствии с формой, утвержденной приказом Госжилинспекции. В решении указывается предмет, объект контрольного (надзорного) мероприятия, обстоятельства, послужившие основанием для ее проведения, а также осуществляемые контрольные (надзорные) действия.

Стимулирование добросовестного поведения контролируемых лиц обеспечивается отнесением объектов лицензионного контроля к категориям риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

 Проведение Госжилинспекцией профилактических мероприятий направлено на снижение риска причинения вреда (ущерба) и является приоритетной по отношению к проведению контрольных (надзорных) мероприятий деятельностью.

Фактов поступления в Госжилинспекцию жалоб от контролируемых лиц на нарушения их прав, злоупотреблений правом, разглашения сведений, составляющих коммерческую, служебную или иную охраняемую законом тайну в отчетном периоде не зафиксировано.

**3. Судебная практика**

Основными категориями процессуальных споров, в которых Госжилинспекция в течение 2024 года принимала участие, стали:

* обжалование предписаний Госжилинспекции об устранении выявленных нарушений лицензионных требований;
* обжалование постановлений Госжилинспекции по делам об административных правонарушениях;

В 2024 году лицензиатами в судебном порядке обжаловано 4 постановления о назначении административного наказания, по всем делам продолжается судебное разбирательство.

Также лицензиатами подано в суды 5 заявлений о признании незаконными предписаний Инспекции. По 4 делам судебное разбирательство продолжается. В законную силу вступило 1 решение суда о признании законными решений Инспекции.

Инспекцией в 2024 году в Арбитражный суд Курской области подано 1 исковое заявление об аннулировании лицензии на осуществление предпринимательской деятельностью по управлению МКД. Заявление судом удовлетворено.

**4. Типичные нарушения лицензионных требований, выявленные по результатам проведения контрольных (надзорных) мероприятий.**

В результате обобщения и анализа правоприменительной практики по осуществлению лицензионного контроля за 2024 год Госжилинспекцией выявлены наиболее часто нарушаемые контролируемыми лицами нормативные правовые акты:

* Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;
* постановление Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
* постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа  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 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
* постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 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 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
* постановление Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

Вместе с тем типичными нарушениями лицензионных требований стали:

* нарушения при начислении платы за предоставление коммунальных услуг центрального отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, электроснабжения, водоотведения, ТКО;
* нарушения начисления платы за содержание и текущий ремонт;
* нарушение изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту ненадлежащего качества и (или) с перерывами;
* включение в состав тарифа работ, не утвержденных общим собранием собственников помещений в многоквартирных домах;
* неудовлетворительное состояние входов и лестничных клеток, разрушение козырьков подъездов, захламление лестничных клеток и нарушение периодичности уборки, разрушение штукатурного и окрасочного слоя стен и потолка лестничных клеток;
* неудовлетворительное состояние подвалов: подтопление подвальных помещений, отсутствие освещения, захламленность подвальных помещений, отсутствие запирающих устройств на входах в подвалы и технические подполья;
* неудовлетворительное состояние кровли и чердаков: наличие наледи и сосулек на кровле, протечки кровли, отсутствие гидроизоляции, захламление поверхности кровли и чердаков, отсутствие запирающих устройств на входах в чердачные помещения;
* нарушение при подготовке многоквартирных домов к эксплуатации в осенне-зимний период: разрушение межпанельных швов, нарушение целостности фасадов многоквартирных домах, отсутствие запирающих устройств (доводчиков, пружин) на входных дверях, отсутствие теплоизоляции трубопроводов системы, гидроизоляции фундаментов, стен подвала и цоколя теплоснабжение, отсутствие общедомовых приборов учета;
* неисправность электрооборудования в местах общего пользования, нарушение целостности фасадов в многоквартирных домах, отмостки;
* неудовлетворительное состояние кровли, чердачных помещений, нарушение теплового контура в многоквартирных домах, а также отсутствие остекления, нарушения его целостности, отсутствие доводчиков и т.д;
* нарушения лицензиатом требований к осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания, в частности: нарушение сроков рассмотрения заявок и устранения повреждений, отсутствие журнала заявок, отсутствие необходимого оборудования для возможности обеспечения своевременной ликвидации аварийных повреждений;
* нарушения работы дымовых и вентиляционных каналов.

**5. Предложения об актуализации лицензионных требований и внесении изменений в законодательство Российской Федерации о региональном государственном лицензионном контроле**

Анализ выявленных нарушений по результатам проверок показал, что типичными правонарушениями в сфере жилищно-коммунального хозяйства являются нарушения:

* правил содержания и ремонта МКД;
* требований законодательства о раскрытии информации;
* нормативного уровня и режима обеспечения населения коммунальными услугами.

Анализ результатов осуществления лицензионного контроля в 2024 году показал, что действующее законодательство, регулирующее порядок соблюдения лицензионных требований, содержит ряд вопросов, требующих дополнительного правового регулирования. В связи с чем, у Инспекции имеются следующие предложения о внесении изменений в законодательство:

1. Статью 193 Жилищного кодекса Российской Федерации расширить следующими лицензионными требованиями:

- отсутствие задолженности по обязательствам перед налоговым органом и внебюджетными фондами;

- наличие у соискателя лицензии и лицензиата работников, заключивших с ними трудовые договоры, имеющих профессиональное образование, обладающих соответствующей квалификацией, необходимой для осуществления лицензируемого вида деятельности. В связи с вышеизложенным, предлагается скорректировать условия получения лицензии, уделив серьезное внимание профпригодности трудового коллектива.

- организации, претендующие на ведение деятельности по управлению многоквартирными домами, должны представить подтверждения наличия достаточного объема технических мощностей для обслуживания жилищного фонда, в том числе от этого может зависеть объем управляемых площадей.

2. Скорректировать ч.2 ст.199 ЖК РФ в части возможности аннулирования лицензии по факту исключения из реестра лицензий субъекта Российской Федерации по основаниям, указанным в [частях 5](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=475049&dst=494) - [5.4 статьи 198](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=475049&dst=726) ЖК РФ сведений о многоквартирных домах, общая площадь помещений в которых составляет пятнадцать и более процентов от общей площади помещений в многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществлял лицензиат в течение календарного года, предшествующего дате принятия лицензионной комиссией решения об обращении в суд. Так как указанные условия на практике не реализуемы по причине ограниченности по срокам.

3. В силу прямого указания в ч. 7 статьи 156 Жилищного кодекса РФ, ч. 4 ст. 158 Жилищного кодекса РФ вопрос установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома или устанавливается органом местного самоуправления. В целях установления экономически обоснованного размера платы за содержание жилого помещения, полномочия по его утверждению передать регулирующему органу субъекта РФ специальной компетенции.

Уже давно в системе работает сервис по проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах.

**Предложение:**

Сделать возможным проведение общих собраний собственников помещений многоквартирных домов только через ГИС ЖКХ и только путем голосования в самой системе.

Очевидные преимущества:

- В ГИС ЖКХ зарегистрироваться очень просто, учитывая уже пройденную регистрацию граждан на госуслугах в период пандемии.

- Управляющие компании будут заинтересованы в цифровизации населения (регистрация в ГИС ЖКХ).

- В ГИС ЖКХ может проголосовать только собственник и именно согласно своей доли в квартире, так как информация о помещении в ГИС ЖКХ загружается из Росреестра. Будет объективный подсчет голосов собрания, так как система считает кворум и итоги по каждому вопросу повестки дня самостоятельно, основываясь на данных Росреестра. Да есть сложность с квартирами, которые после приватизации 1992 года, так и не зарегистрированы в Росреестре. Но таких квартир с каждым днем все меньше и меньше. А в крупных города, где проводится основная часть общих собраний собственников, таких квартир остались единицы и они не оказывают влияние на голосование. А в случае наличия желания голосовать в собраниях у собственников таких помещений появится стимул провести регистрацию в Росреестре.

- Невозможно подделать результаты голосования, так как пользователи ГИС ЖКХ могут проголосовать только за свою собственность.

- Не раскрываются персональные данные между участниками собрания.

- Органам госжилнадзора не придется заниматься учетом и хранением оригиналов протоколов, так как хранится они будут в ГИС ЖКХ.

Переход с привычных собраний собственников на электронные, сначала снизит количество собраний в целом, но при этом исключит их фальсификацию.

Надо отметить, что в случае полного отсутствия собраний собственников, жилищным законодательством РФ предусмотрена полная их замена деятельностью органов местного самоуправления и другими органами власти для осуществления полноценного управления общим имуществом многоквартирных домов.