



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

03.03.2026

г. Курск

№ 01-07/14

Об утверждении доклада по правоприменительной практике государственной жилищной инспекции Курской области в 2025 году в рамках осуществления регионального государственного жилищного контроля (надзора) на территории Курской области

В соответствии со статьей 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в российской Федерации», **П Р И К А З Ы В А Ю**:

1. Утвердить прилагаемый доклад по правоприменительной практике государственной жилищной инспекции Курской области в 2025 году в рамках осуществления регионального государственного жилищного контроля (надзора) на территории Курской области (далее – доклад).

2. Начальнику отдела административного производства, юридической и кадровой работы Е.В. Дьяковой организовать размещение доклада на официальном сайте инспекции в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет»

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Начальник инспекции

А.А. Дёмин

Утвержден
приказом инспекции
№01-07/17 от 03.03.2026

**ДОКЛАД
ПО ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ КУРСКОЙ
ОБЛАСТИ В 2025 ГОДУ
В РАМКАХ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО КОНТРОЛЯ (НАДЗОРА)
НА ТЕРРИТОРИИ КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Настоящий доклад разработан государственной жилищной инспекцией Курской области (далее - Госжилинспекция) в целях профилактики нарушений обязательных требований, установленных жилищным законодательством, в рамках подготовки к проведению публичных мероприятий с контролируруемыми лицами за 2025 год в соответствии с Программой профилактики на территории Курской области рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении Госжилинспекцией регионального государственного жилищного надзора на 2025 год (далее – Программа профилактики), утвержденной Приказом Госжилинспекции от 18 декабря 2024 г. № 01-07/50.

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 (далее – жилищный надзор);
- 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 жилищного надзора Госжилинспекция руководствуется:

- Конституцией Российской Федерации;
- Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ);
- Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ);

- 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 Российской Федерации от 30 сентября 2021 г. № 1670 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора)»;

- 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»;

- Постановлением Губернатора Курской области от 25.10.2016 №286-пг «Об утверждении Положения о государственной жилищной инспекции Курской области» (далее – Положение № 286-пг);

- Постановлением Администрации Курской области от 30 сентября 2021 г. № 1026-па «О региональном государственном жилищном контроле (надзоре) на территории Курской области» (далее - Положение № 1026-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 контроле (надзоре).

2. Обеспечение единообразных подходов к применению государственной жилищной инспекцией Курской области и ее должностными лицами обязательных требований, законодательства Российской Федерации о региональном государственном жилищном надзоре

При осуществлении жилищного надзора 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 контролируруемыми 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 жилищного надзора;
- открытости и доступности информации об организации и осуществлении жилищного надзора;
- оперативности при осуществлении жилищного надзора.

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 жилищного надзора в соответствии с требованиями части 5 статьи 8 Федерального закона № 247-ФЗ, пункта 3 части 3 статьи 46 Федерального закона 248-ФЗ.

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 жилищного надзора 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

В 2025 году контролируемые лица не подавали заявлений в суды о признании постановлений об административных наказаниях и предписаний незаконными, а также о признании действий (бездействий) Госжилинспекции незаконными.

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

В результате обобщения и анализа правоприменительной практики по осуществлению жилищного надзора за 2024 год Госжилинспекцией выявлены наиболее часто нарушаемые контролируруемыми лицами нормативные правовые акты:

- постановление Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»
- 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 14 мая 2013 г. № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования».

Вместе с тем типичными нарушениями обязательных требований стали:

- 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 домов, отсутствие запирающих устройств (доводчиков, пружин) на входных дверях, отсутствие теплоизоляции трубопроводов системы, гидроизоляции фундаментов, стен подвала и цоколя теплоснабжение, отсутствие общедомового прибора 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 работы дымовых и вентиляционных каналов;
- ненадлежащее состояние трубопроводов горячего и холодного водоснабжения;
- прекращение предоставления коммунальной услуги по горячему и холодному водоснабжению на длительный период, т.е. нарушение прав и законных интересов потребителей на круглосуточное, то есть бесперебойное либо с перерывами, не превышающими допустимую продолжительность, получение коммунальной услуги по горячему и холодному водоснабжению;

5. Предложения об актуализации обязательных требований и внесении изменений в законодательство Российской Федерации о региональном государственном жилищном надзоре

Анализ выявленных нарушений по результатам проверок показал, что наиболее частыми правонарушениями в сфере ЖКХ являются нарушения:

- требований законодательства о раскрытии информации;
- правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

Анализ правоприменительной практики в рамках осуществления регионального государственного жилищного (контроля) надзора в 2025 году показал, что действующее законодательство, регулирующее порядок соблюдения обязательных требований, содержит ряд вопросов, требующих дополнительного правового регулирования. В связи с чем, у Госжилинспекции имеются следующие предложения о внесении изменений в законодательство:

1. В настоящее время большое внимание уделяется работе государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ). Учитывая, что в ГИС ЖКХ интегрируется информация различных поставщиков и от качества данных зависит весь процесс работы системы, приходится в постоянном режиме проводить мониторинг по контролю за размещением информации.

При всём важности работоспособности и необходимости своевременной актуализации ГИС ЖКХ, административный рычаг воздействия на поставщиков информации достаточно слабый. Дело об административном правонарушении за не размещением информации в ГИС ЖКХ по ч. 2, 3 ст. 13.19.2 КоАП РФ можно возбудить только в отношении должностного лица. Сначала это лицо нужно найти, потом уведомить по месту жительства, что со стороны органа госжилнадзора очень проблематично в отношении РСО, ТСН, ТСЖ, ЖК, ЖСК. Рассматривают такие дела в отношении, РСО, ТСН, ТСЖ, ЖК, ЖСК мировые суды по месту нахождения

нарушителя. Как правило, результаты рассмотрений сводятся к вынесению «предупреждения», (в том числе по ч. 3 при повторности нарушения).

Более того, в настоящее время возбуждение ОГЖН административного производства возможно только по результатам проведения проверки, которая в свою очередь проводится только на основании обращения граждан о нарушении прав.

Предлагаем вернуть административную ответственность в отношении юридических лиц, как за не размещение информации в ГИС ЖКХ по ч. 2,3 ст. 13.19.2 КоАП РФ, а также возложить обязанность по рассмотрению таких дел на органы госжилнадзора.