



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**П Р И К А З**

0303 2026

г. Курск

№ 01-07/15

**Об утверждении доклада по правоприменительной практике государственной жилищной инспекции Курской области в 2025 году в рамках осуществления регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельностью по управлению многоквартирными домами**

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 лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельностью по управлению многоквартирными домами (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

**ДОКЛАД  
ПО ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКЕ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ КУРСКОЙ  
ОБЛАСТИ В 2025 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 2025 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 2025 год (далее – Программа профилактики), утвержденной Приказом Госжилинспекции от 17 декабря 2024 г. № 01-07/49.

### **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-ш « (далее – Положение 286-ш);

- 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 контролирующими 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-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 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 2025 года принимала участие, стали:

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

В 2025 году лицензиатами в судебном порядке обжаловано 9 предписаний, по всем делам продолжается судебное разбирательство.

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

В результате обобщения и анализа правоприменительной практики по осуществлению лицензионного контроля за 2025 год Госжилинспекцией выявлены наиболее часто нарушаемые контролируруемыми 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 домов, 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 2025 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:

Согласно положениям ч. 1 ст. 8 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее Закон № 248 ФЗ) при осуществлении государственного контроля (надзора), муниципального контроля проведение профилактических мероприятий, направленных на снижение риска причинения вреда (ущерба), является приоритетным по отношению к проведению контрольных (надзорных) мероприятий.

К профилактике нарушений относятся: информирование, обобщение правоприменительной практики, меры стимулирования добросовестности, объявление предостережения, консультирование, самообследование, профилактический визит.

При этом согласно ч. 3 ст. 45 Закона № 248 ФЗ надзорное ведомство при таких контрольных (надзорных) мероприятиях может взаимодействовать с контролируемым лицом только с его согласия или по его собственной инициативе.

Вместе с тем в орган государственного жилищного надзора поступают многочисленные жалобы граждан на действия (бездействие) организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, ресурсоснабжающих организаций. Нарушение обязательных требований в таких случаях, как правило, уже

совершено, соответственно, говорить о профилактических мероприятиях в данных ситуациях не целесообразно.

Следует отметить, что плановые проверки отменены. Часть внеплановых проверок проводится только по требованию прокуратуры.

Орган государственного жилищного надзора в случае выдачи предписания имеет полномочия на его проверку только по результатам полученного от органов прокуратуры требования, что автоматически не позволяет контролировать такие виды работ, как ремонт отделочных слоев, ликвидация частичной неисправности отмостки, оконных заполнений, обеспечение санитарного состояния придомовых территорий и т.д.

Указанные ограничения в жилищной сфере должны быть устранены. Для деятельности органа госжилнадзора необходимо принятие федерального закона, направленного на организацию взаимодействия контролируемого и подконтрольного лиц непосредственно в сфере ЖКХ.