

**Обзор результатов обобщения и анализа правоприменительной
практики деятельности органа регионального жилищного надзора и
лицензионного контроля предпринимательской деятельности по
управлению многоквартирными домами
за 2020 год**

**Региональный государственный жилищный надзор и лицензионный
контроль**

Государственная жилищная инспекция Сахалинской области осуществляет контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в Сахалинской области, соответствием жилых помещений данного фонда установленным техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства и законодательства Сахалинской области; осуществляет региональный государственный жилищный надзор, лицензионный контроль; осуществляет рассмотрение обращений граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, органов власти и органов местного самоуправления в порядке и сроки, установленные действующим законодательством; проводит проверки юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и Законом № 294-ФЗ.

С соблюдением требований, установленных Законом № 294-ФЗ и в соответствии со статьями 20, 196 Жилищного кодекса РФ проводятся внеплановые и плановые мероприятия по отдельным видам контроля. Плановые мероприятия по контролю проводятся согласно разработанного графика. Внеплановые мероприятия по контролю проводятся на основании обращений.

За отчетный период 2020 года Инспекцией проведено 278 мероприятия по контролю. В том числе: 43 мероприятий по жилищному надзору, 235 мероприятий по лицензионному контролю, в том числе 2 плановые проверки по результатам проведенных мероприятий выдано 88 предписаний на устранение выявленных нарушений, в том числе: 15 предписаний по жилищному надзору, 73 предписания по лицензионному контролю.

Анализ обращений граждан и юридических лиц

Рассмотрение обращений граждан в Инспекции осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

С начала года в адрес Инспекции поступило 2 967 обращения от юридических лиц и граждан. За аналогичный период 2019 года – 5 803 обращений.

Анализ тематики обращений показывает, что преобладающее количество обращений затрагивает вопросы содержания и эксплуатации жилищного фонда. Кроме этого, можно выделить жалобы граждан, указывающих на неудовлетворительную работу управляющих организаций в части содержания многоквартирных домов (протечки кровли, необходимость проведения работ по ремонту инженерных коммуникаций, систем отопления, водоснабжения, водоотведения, ремонт в подъездах, некачественная уборка в подъездах и т.д.), на не предоставление, (некачественное) предоставление коммунальных услуг населению.

Еще одна многочисленная группа обращений касается споров непосредственно между собственниками помещений в многоквартирных домах (перепланировка, захват мест общего пользования, затопление, работа мусоропровода), а также вопросов, связанных с законностью увеличения управляющими организациями платы за содержание общего имущества собственников в многоквартирном доме.

Вся необходимая информация размещена на официальном сайте Инспекции, там же размещена нормативно-правовая база, сведения по жилищному законодательству, контакты уполномоченных специалистов, порядок получения консультаций, график личного приема граждан, контактные данные горячих линий и отчетные сведения о проведенных плановых и внеплановых проверках.

Результаты проведенных плановых и внеплановых проверок также размещаются в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).

Возбуждение и рассмотрение дел по административным правонарушениям

За отчетный период должностными лицами Инспекции составлено 253 протокола об административных правонарушениях.

Инспекцией и судом наложено административных штрафов на общую сумму 6 133 500 рублей.

Инспекция на постоянной основе осуществляет работу, направленную на взыскание с лиц (должников) сумм наложенных штрафов. На сегодняшний день Инспекцией взыскано 7 967 993,17 рублей.

Данные цифры являются одними из основных показателей деятельности Инспекции, в работе по выявлению и пресечению административных правонарушений в рамках своей деятельности по осуществлению лицензионного контроля на территории Сахалинской области.

Между тем, по решениям судов и вынесенным постановлениям Инспекции не истек срок для добровольного погашения суммы наложенного штрафа.

В случае выявления факта уклонения виновным лицом от уплаты наложенного штрафа Инспекцией принимаются меры административного воздействия для такой категории лиц, составляются протоколы по статье 20.25 КоАП РФ. На сегодняшний день составлены 22 протокола по вышеуказанной статье.

Следует отметить, что за отчетный период 2020 года зафиксирован рост правонарушений, совершенных управляющими организациями в сфере законодательства об энергосбережении и энергоэффективности, ответственность, за нарушение положений которого предусмотрена статьей 9.16 КоАП РФ. По вышеуказанной статье составлены 20 протоколов об административных правонарушениях, за период 2019 года был зафиксирован лишь один такой случай. В основном правонарушения выражаются в неосуществлении ввода в эксплуатацию общедомовых приборов учета тепловой энергии в многоквартирных домах после проведения капитального ремонта. В результате чего собственники жилых помещений получали квитанции за коммунальную услугу «отопление» по нормативу, а не за фактическое потребление.

В 2020 году в соответствии с Указом Губернатора Сахалинской области о введении особого режима повышенной готовности и о некоторых мерах по предотвращению распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19) на территории Сахалинской области должностными лицами Инспекции были проведены проверки (обследования общего имущества МКД) в отношении управляющих компаний в части выполнения мероприятий по санитарной обработке мест общего пользования жилищного фонда управляющие компании. Проведя анализ контрольно-надзорной деятельности Госжилинспекции в части составленных протоколов об административных нарушениях, можно сделать вывод о том, что основная часть протоколов об административных правонарушениях (77 протоколов) по ч.1 ст. 20.6.1 на общую сумму, в том числе по направленным материалам МЖК. Вышеуказанные протоколы были направлены для рассмотрения в суд. В настоящее время решениями судов виновные лица привлечены к административной ответственности с назначением наказания в виде административных штрафов на общую сумму 1 235 000 тысяч рублей.

При выявлении факта нарушения лицензионных требований юридическим и должностным лицом Инспекцией принимаются меры административного воздействия по части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ об

административных правонарушениях. По данной статье составлено 44 протокола.

В 2020 году в КоАП РФ были внесены изменения, в результате которых статья 14.1.3 была дополнена частью третьей, касающаяся ответственности управляющих организаций за совершение грубых нарушений лицензионных требований. Размер административного штрафа по данной категории административных дел для должностных лиц составляет - от ста тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей либо дисквалификацию на срок до трех лет, для юридических лиц - от 300 до 350 тысяч рублей. По итогам работы 2020 года по данной статье Госжилинспекцией составлено 4 протокола об административных правонарушениях.

По части 24 ст. 19.5 за несвоевременное исполнение предписаний управляющими организациями Госжилинспекцией составлены 6 протоколов об административных правонарушениях, все они направлены по подведомственности в судебные участки.

В сфере нарушения правил пользования жилыми помещениями физическими лицами совершено 21 административных правонарушений, предусмотренных статьями 7.21 КоАП РФ.

Должностные лица Госжилинспекции при проведении проверок в отношении подконтрольных субъектов вправе запрашивать у последних необходимые документы. За отчетный период было установлено, что ряд управляющих организаций не представили в адрес Госжилинспекции запрашиваемые документы, в связи с чем должностными лицами Инспекции было составлено 32 протокола по статье 19.7 КоАП РФ (непредставление сведений (информации)).

За нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными ресурсами по ст. 7.23 КоАП РФ в отношении ресурсоснабжающих организаций составлено 29 протоколов об административных правонарушениях, которые были привлечены к административной ответственности в виде штрафов на общую сумму 82 500 тысячи рублей.

Осуществление лицензирования

Реализацию переданных Российской Федерацией полномочий по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Сахалинской области осуществляет Инспекция.

Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами в Инспекции осуществляется правовым управлением Инспекции.

Сведения о выданных лицензиях включаются Государственной жилищной инспекцией Сахалинской области в реестр лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в Сахалинской области, а также размещаются в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства. Лицензиаты на постоянной основе направляют в адрес Инспекции заявления о внесении изменений в реестр лицензий Сахалинской области о включении или об исключении сведений о многоквартирных домах из реестра лицензий, которые Инспекция проверяет на достоверность представленных сведений в рамках требований, установленных в приказе Приказа Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр (далее – Приказ).

На сегодняшний день на территории Сахалинской области выданы лицензии 231 юридическим лицам. Из них 137 управляющих организаций осуществляют деятельность по управлению МКД на территории области. 41 лицензиата не имеющих МКД в управлении. За весь период лицензирования действие 37 лицензий прекращено, по исковому заявлению ГЖИ аннулировано 16 лицензий.

За 2020 год Инспекцией выдано 8 лицензий, переоформлено 5 лицензий.