

**Обобщение правоприменительной практики, типовых и массовых
нарушений обязательных и лицензионных требований в сфере деятельности по
управлению многоквартирными домами
за 3 квартал 2020 года**

Настоящий доклад подготовлен в соответствии с пунктами 2 и 3 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ) и в соответствии с программой профилактики нарушений обязательных и лицензионных требований, и рисков причинения вреда охраняемым законом ценностям.

Общие положения

Комитет государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области (далее – Комитет) осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК Российской Федерации) и в рамках полномочий, определенных положением о комитете государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Ленинградской области, утвержденным Постановлением Правительства Ленинградской области от 10.01.2014 № 1.

Комитет в соответствии с Положением осуществляет:

государственный жилищный надзор;

лицензионный контроль предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – лицензионный контроль);

лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Основными задачами государственного жилищного надзора и лицензионного контроля являются предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных и лицензионных требований, установленных ЖК Российской Федерации, статьей 8 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» и Положением о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110.

Государственный жилищный надзор и лицензионный контроль осуществляются посредством организации и проведения проверок, мероприятий по профилактике нарушений обязательных и лицензионных требований, мероприятий по контролю, осуществляемых без взаимодействия с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений, систематического наблюдения за исполнением обязательных и лицензионных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных и лицензионных требований при осуществлении деятельности юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями.

В соответствии с Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» в Единый реестр проверок своевременно вносится информация о внеплановых проверках юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, об их результатах и о принятых мерах по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений.

Инспекционная деятельность Комитета

За 3 квартал 2020 года Комитетом проведено внеплановых проверок:

- в рамках осуществления государственного регионального лицензионного контроля (49 проверок);
- в рамках осуществления государственного регионального жилищного надзора (4 проверка).

По результатам обобщения и анализа правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Комитета за 3 квартал 2020 года выявлены наиболее часто нарушаемые подконтрольными субъектами нормативные и правовые акты:

Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 261-ФЗ);

Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Технический регламент);

постановление Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого

конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Постановление № 75);

постановление Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее – Постановление № 306);

постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 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» (далее – Постановление № 491);

постановление Правительства Российской Федерации от 28.12.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (далее – Постановление № 47);

постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Постановление № 354);

постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (далее - Постановление № 290);

постановление Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» (далее - Постановление № 410);

постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее - Постановление № 416);

постановление Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее – Постановление № 1110);

постановление Правительства Российской Федерации от 24.06.2017 № 743 «Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся

пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах» (далее – Постановление № 743);

постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее - Постановление Госстроя № 170);

приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 26.06.2009 № 239 «Об утверждении Порядка содержания и ремонта внутридомового газового оборудования в Российской Федерации» (далее - Приказ Минрегионразвития от 26.06.2009 № 239).

В результате обобщения и анализа правоприменительной практики в 3 квартале 2020 года выявлены наиболее часто применяемые статьи Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ):

- ч. 2 ст. 14.1.3 «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований»;

- ч. 1 ст. 9.23 «Нарушение требований к качеству (сроку, периодичности) выполнения работ (оказания услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования»;

- ст. 7.22. «Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений»;

- ст. 7.23. «Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами»;

- ч.4 ст.9.23 «Уклонение от замены оборудования, входящего в состав внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, в случаях, если такая замена является обязательной в соответствии с правилами обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, либо уклонение от заключения договора о техническом диагностировании внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, если заключение такого договора является обязательным»;

- ч. 2 ст. 9.23 «Уклонение от заключения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, если заключение такого договора является обязательным»;

- ст. 20.25. «Уклонение от исполнения административного наказания».

Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части порядка расчёта платы за коммунальные услуги

| Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части порядка расчёта платы за коммунальные услуги | | | |
|---|---|---|---|
| Описание нарушения | Нарушенный нормативный правовой акт | Последствия нарушения | Возможные мероприятия по устранению |
| Нарушения при начислении платы за предоставление коммунальных услуг центрального отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, электроснабжения, водоотведения, ТКО | Статья 157 ЖК Российской Федерации, Постановление № 306, Постановление № 354 | Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных лиц. | Соблюдение установленных требований при осуществлении начислений. Заключение прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями, осуществление расчетов за жилищно-коммунальные услуги через ЕИРЦ ЛО |
| Нарушения начисления платы за содержание и текущий ремонт. | Статья 157 ЖК Российской Федерации, Постановление № 306, Постановление № 354, Постановление № 491 | Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных лиц. | Соблюдение установленных требований при осуществлении начислений. Заключение прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями, осуществление расчетов за жилищно-коммунальные услуги через ЕИРЦ ЛО |

| | | | |
|---|---|--|--|
| <p>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</p> | <p>Статья 157 ЖК Российской Федерации, Постановление № 354, Постановление № 491</p> | <p>Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных лиц.</p> | <p>Соблюдение установленных требований при осуществлении начислений. Заключение прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями, осуществление расчетов за жилищно-коммунальные услуги через ЕИРЦ ЛО</p> |
| <p>Включение в состав размера платы работ, не утвержденных общим собранием собственников помещений в МКД</p> | <p>Статьи 44-46 ЖК Российской Федерации, Постановление № 354, Постановление № 491</p> | <p>Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных лиц.</p> | <p>Соблюдение установленных требований при осуществлении начислений. Заключение прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями, осуществление расчетов за жилищно-коммунальные услуги через ЕИРЦ ЛО</p> |

Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части соблюдения правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда

| Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда | | | |
|---|--|--|--|
| Описание нарушения | Нарушенный нормативный правовой акт | Последствия нарушения | Возможные мероприятия по устранению |
| 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, надписи на стенах, отсутствие второго контура остекления на лестничных клетках. | ЖК Российской Федерации, Федеральный закон № 261-ФЗ, Постановление № 1110, Постановление № 290, Постановление Госстроя РФ № 170, Постановление № 491 | Не качественное предоставлении услуг населению, увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 7.22, 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных лиц | Обеспечение своевременных осмотров и уборки, проведение работ по косметическому ремонту и остекления на лестничных клетках |

| | | | |
|---|---|--|---|
| <p>Неудовлетворительное состояние подвалов: подтопление подвальных помещений, отсутствие освещения, захламленность подвальных помещений, отсутствие запирающих устройств на входах в подвалы и технические подполья</p> | <p>ЖК Российской Федерации, Федеральный закон № 261-ФЗ, Постановление № 1110, Постановление № 290, Постановление Госстроя РФ № 170, Постановление № 491 Федеральный закон № 416-ФЗ</p> | <p>Перебои в предоставлении услуг в период ОЗП, разрушение строительных элементов здания. Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 9.16, 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных лиц</p> | <p>Обеспечение своевременных осмотров и уборки подвальных помещений, проведение ремонта строительных конструкций и оборудования, наличие запирающих устройств на входах в подвалы и технические подполья.</p> |
| <p>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.</p> | <p>ЖК Российской Федерации, Федеральный закон № 261-ФЗ, Постановление № 1110, Постановление № 290, Постановление Госстроя РФ № 170, Постановление № 491, Федеральный закон № 416-ФЗ</p> | <p>Перебои в предоставлении услуг в период ОЗП, разрушение строительных элементов здания. Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 7.22, 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных лиц</p> | <p>Своевременный мониторинг состояния кровли, удаление наледи и сосулек, восстановление гидроизоляционного слоя, систематическая уборка чердака, наличие запирающих устройств.</p> |
| <p>Нарушение при подготовке многоквартирных домов к эксплуатации в ОЗП: разрушение межпанельных швов, нарушение целостности фасадов МКД,</p> | <p>ЖК Российской Федерации, Федеральный закон № 261-ФЗ, Постановление № 1110, Постановление № 290, Постановление Госстроя РФ № 170, Постановление № 491,</p> | <p>Перебои в предоставлении услуг в период ОЗП, разрушение строительных элементов здания и внутридомового оборудования. Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества</p> | <p>Своевременное проведение ремонта строительных конструкций, обследование и ремонт внутридомового</p> |

| | | | |
|--|----------------------------|---|--|
| отсутствие запирающих устройств (доводчиков, пружин) на входных дверях, отсутствие теплоизоляции трубопроводов системы, гидроизоляции фундаментов, стен подвала и цоколя теплоснабжение, отсутствие ОДПУ | Федеральный закон № 416-ФЗ | КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 7.22, 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных лиц | оборудования. Осмотры фасадов, крыш, перекрытий, обеспечение надлежащей гидроизоляции фундаментов, стен подвала и теплоизоляции трубопроводных систем, установка и ввод в эксплуатацию ОДПУ. |
|--|----------------------------|---|--|

Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части подготовки многоквартирных домов к эксплуатации в осенне-зимний период

| Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда | | | |
|--|---|--|--|
| Описание нарушения | Нарушенный нормативный правовой акт | Последствия нарушения | Возможные мероприятия по устранению |
| Неисправность электрооборудования в местах общего пользования, нарушение целостности фасадов МКД, | ЖК Российской Федерации, Федеральный закон № 261-ФЗ, Постановление № 1110, Постановление № 290, Постановление Госстроя РФ | Не качественное предоставлении услуг населению, увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной | Обеспечение своевременных осмотров, в том числе в период подготовки к эксплуатации в осенне- |

| | | | |
|---|--|---|--|
| отмостки | № 170, Постановление № 491 | ответственности по статье 7.22, 9.16, 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных лиц | зимний период |
| Неудовлетворительное состояние кровли, чердачных помещений, нарушение теплового контура МКД - отсутствие остекления, нарушения его целостности, отсутствие доводчиков и т.д.: | ЖК Российской Федерации, Федеральный закон № 261-ФЗ, Постановление № 1110, Постановление № 290, Постановление Госстроя РФ № 170, Постановление № 491, Федеральный закон № 416-ФЗ | Перебои в предоставлении услуг в период ОЗП, разрушение строительных элементов здания. Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 7.22, 9.16, 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных лиц | Своевременное проведение мероприятий по подготовке МКД к эксплуатации в осенне-зимний период. |
| Ненадлежащее состояние трубопроводов ГВС и ХВС (отсутствие теплоизоляции, негерметичность) | ЖК Российской Федерации, Федеральный закон № 261-ФЗ, Постановление № 1110, Постановление № 290, Постановление Госстроя РФ № 170, Постановление № 491, Федеральный закон № 416-ФЗ | Перебои в предоставлении услуг в период ОЗП, разрушение строительных элементов здания и внутридомового оборудования. Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 7.22, 14.1.3 КоАП РФ, 9.16 Д | Обеспечение надлежащей теплоизоляции изоляции трубопроводных систем, стен подвала и теплоизоляции трубопроводных систем, установка и ввод в эксплуатацию ОДПУ. |

Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части нарушения правил управления многоквартирными домами

| Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части нарушения Правил управления многоквартирными домами | | | |
|---|---|---|--|
| Описание нарушения | Нарушенный нормативный правовой акт | Последствия нарушения | Возможные мероприятия по устранению |
| Незаключение в течение 30 календарных дней со дня начала исполнения договора управления договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях приобретения коммунальных ресурсов | Часть 2 статьи 162 ЖК Российской Федерации, подпункт «г» пункта 4(1) Постановления № 1110 | Перебои в снабжении коммунальных ресурсов, повторное совершение грубого нарушения лицензионных требований в течение 12 месяцев является основанием для прекращения действия лицензии (часть 5.2 статьи 198 ЖК Российской Федерации), часть 3 статьи 14.1.3 КоАП РФ предусматривает административную ответственность, которая влечет наложение административного штрафа от 100 000 до 350 000 (в зависимости от субъекта правонарушения) либо дисквалификацию должностного лица до 3 лет | Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями в предусмотренный законом срок |

| | | | |
|--|---|---|---|
| <p>Наличие у лицензиата признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере, равном или превышающем 2 среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - задолженность за коммунальные услуги и за объемы коммунальных ресурсов на содержание общего имущества | <p>Подпункт 2 пункта 1 статьи 157.2 ЖК Российской Федерации, подпункт «д» пункт 4 (1) Постановления № 1110</p> | <p>Повторное совершение грубого нарушения лицензионных требований в течение 12 месяцев является основанием для прекращения действия лицензии (часть 5.2 статьи 198 ЖК Российской Федерации), часть 3 статьи 14.1.3 КоАП РФ предусматривает административную ответственность, которая влечет наложение административного штрафа от 100 000 до 350 000, либо дисквалификацию должностного лица до 3 лет</p> | <p>Погашение задолженности и недопущение задолженности перед ресурсоснабжающими организациями</p> |
| <p>Отказ от передачи, либо уклонение от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов</p> | <p>Статьи 44, 161, 162 ЖК Российской Федерации, пункты 18-20 Постановления № 416, пункты 24, 26 Постановления № 491</p> | <p>Привлечение к административной ответственности в соответствие со статьей 7.23.2 КоАП РФ, что влечет наложение административного штрафа от 2000 до 200 000 рублей либо применение дисквалификации в отношении должностного лица от 1 года до 3 лет</p> | <p>Передача в течение трех рабочих дней технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, ключей от помещений,</p> |

| | | | |
|--|---|--|---|
| | | | электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им |
| <p>Нарушения лицензиатом требований к осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушение сроков рассмотрения заявок и устранения повреждений; - отсутствие журнала заявок; - отсутствие необходимого оборудования для возможности обеспечения | <p>Пункты 10, 13 Постановления № 416, подпункт «з» пункта 4(1) Постановления № 1110</p> | <p>Повторное совершение грубого нарушения лицензионных требований в течение 12 месяцев является основанием для прекращения действия лицензии (часть 5.2 статьи 198 ЖК Российской Федерации), часть 3 статьи 14.1.3 КоАП РФ предусматривает административную ответственность, которая влечет наложение административного штрафа от 100 000 до 350 000 либо дисквалификацию должностного</p> | <p>Устранение нарушений и повреждений в регламентированные сроки; ведение учета журнала заявок собственников и пользователей помещений в МКД, осуществление контроля сроков и качества выполнения заявок; оснащение необходимым оборудованием</p> |

| | | | |
|--|--|---------------|-----------------|
| своевременной ликвидации аварийных повреждений | | лица до 3 лет | сотрудников АДС |
|--|--|---------------|-----------------|

Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части использования газового оборудования многоквартирных домов

| Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части использования газового оборудования многоквартирных домов | | | |
|--|--|---|--|
| Описание нарушения | Нарушенный нормативный правовой акт | Последствия нарушения | Возможные мероприятия по устранению |
| Отсутствие договора со специализированной организацией на техническое обслуживание, ремонт и аварийно-диспетчерское обеспечение внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования | Постановление № 410, Постановление № 1110 | Утечка газа, угроза взрыва и возникновения аварийных ситуаций. Привлечение к административной ответственности по статье 9.23, 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных лиц, исключение из реестра лицензий сведения о многоквартирном доме | Заключение договора со специализированной организацией на техническое обслуживание, ремонт и аварийно-диспетчерское обеспечение внутридомового и внутриквартирного газового оборудования |
| Нарушения работы дымовых и вентиляционных каналов | Постановление № 410, Постановление Госстроя РФ № 170 | Угроза взрыва и возникновения аварийных ситуаций. Привлечение к административной ответственности по статье 9.23 | Заключение договора со специализированной организацией на техническое |

| | | | |
|---|--|---|--|
| | | КоАП РФ. | обслуживание, ремонт и аварийно-диспетчерское обеспечение внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, проведение систематических осмотров и обследований дымовых и вентиляционных каналов дома, в том числе с привлечением специализированных организации. |
| Нарушение целостности или коррозия газопровода, неисправность крепления | Постановление № 410 Постановление Госстроя РФ № 170 | Утечка газа, угроза взрыва и возникновения аварийных ситуаций. Привлечение к административной ответственности по статье 9.23 КоАП РФ. | Заключение договора со специализированной организацией на техническое обслуживание, ремонт и аварийно-диспетчерское обеспечение внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, проведение систематических |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | осмотров газопроводов своевременное удаление коррозии и окраска газопроводов, установка креплений |
|--|--|--|---|

