



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН**
(Госжилинспекция РД)

П Р И К А З

«6» марта 2025 г.

№ 91- ОД

Об утверждении Доклада правоприменительной практики за 2024 г.

В соответствии со ст. 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», в целях профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, п. 10 Постановления Правительства Российской Федерации от 28.09.2022 № 1702 «Об утверждении Правил осуществления государственного контроля (надзора) 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»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемый Доклад правоприменительной практики осуществления Государственной жилищной инспекцией Республики Дагестан в 2024 г. регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля за предпринимательской деятельностью по управлению многоквартирными домами (приложение № 1);
2. Утвердить прилагаемый Доклад правоприменительной практики при осуществлении Государственной жилищной инспекцией Республики Дагестан в 2024 г. государственного контроля (надзора) за соблюдением специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (приложение № 2);
3. Отделу организационной и контрольной деятельности (Саидова А.Р.) разместить настоящий приказ на официальном сайте Госжилинспекции РД в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (daggi.e-dag.ru);
4. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Руководитель

С.В. Касьянов

ДОКЛАД
правоприменительной практики осуществления
Государственной жилищной инспекцией Республики Дагестан в 2024 г.
регионального государственного жилищного надзора и лицензионного
контроля за предпринимательской деятельностью по управлению
многоквартирными домами

Государственная жилищная инспекция Республики Дагестан (далее - Госжилинспекция РД) согласно Положению о Государственной жилищной инспекции Республики Дагестан, утвержденного постановлением Правительства Республики Дагестан от 02.07.2021 № 166 «Вопросы Государственной жилищной инспекции Республики Дагестан» осуществляет:

- региональный государственный жилищный надзор;
- лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами, в том числе лицензионный контроль.

Обзор контрольно-надзорной практики Госжилинспекции РД
Административная практика Госжилинспекции РД

Госжилинспекцией РД в период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. в целях реализации своих полномочий по осуществлению регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля проводились контрольные мероприятия, по результатам которых (в рамках административных дел, рассматриваемых самой Госжилинспекцией РД) вынесены следующие постановления по делам об административных правонарушениях:

№ п/п	Наименование статьи, КоАП РФ, Закон	Количество вынесенных постановлений, шт.	Из них, штраф заменен на предупреждение (ст. 4.1.1. КоАП РФ), шт.	Из них, прекращено по малозначительности (ст. 2.9 КоАП РФ), шт.
1	ст. 7.22 КоАП РФ «Нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переустройство и (или)	8	0	0

	перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением»			
2	ст. 7.23 КоАП РФ «Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами»	93	2	8
3	ст. 7.23.3 ч. 1 КоАП РФ «Нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»	2	1	0
4	ст. 7.23.2 ч. 1 КоАП РФ «Воспрепятствование деятельности по управлению многоквартирным домом, выразившееся в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, жилищно-строительному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу или одному из собственников помещений в многоквартирном доме, либо в уклонении от передачи таких документов указанным лицам, либо в нарушении предусмотренных федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами порядка и сроков передачи указанных документов»	0	0	0
5	ст. 9.16 ч. 4 КоАП РФ «Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам, требований их оснащённости приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах»	0	0	0
6	ст. 9.16 ч. 5 КоАП РФ «Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований о разработке и доведении до сведения собственников помещений в многоквартирных домах предложений о	0	0	0

	мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирных домах»			
7	ст. 14.1.3 ч. 2 КоАП РФ «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований»	18	9	2
8	ст. 14.1.3 ч. 3 КоАП РФ «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований»	0	0	0
9	ст. 7.21. ч. 1 КоАП РФ «Порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольные переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению»	0	0	0
10	ст. 7.21. ч. 2 КоАП РФ «Самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах»	0	0	0
11	ст. 9.23 ч. 2 КоАП РФ «Нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»	3	0	0
	Итого	124	12	10

Деятельность по обеспечению безопасности при использовании газового оборудования в быту и обоснованностью платежей за ЖКУ

Одним из основных направлений работы ведомства является контроль за обеспечением безопасности при использовании газового оборудования в быту.

Безопасное использование и содержание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования обеспечиваются путем осуществления комплекса работ, это:

- техническое обслуживание и ремонт внутридомового и внутриквартирного газового оборудования (далее ВДГО/ВКГО);
- аварийно-диспетчерское обеспечение;
- техническое диагностирование ВДГО/ВКГО;
- замена оборудования с истекшим сроком эксплуатации.

С 01.09.2023 г. вступил в силу Федеральный закон от 18.03.2023 № 71 «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона «О газоснабжении в Российской Федерации» (далее - ФЗ № 71), в части передачи функций по техническому обслуживанию и ремонту ВДГО/ВКГО газораспределительным организациям. УК, УО, ТСЖ и жителям республики необходимо перезаключить договоры на ТО ВДГО/ВКГО с газораспределительными организациями.

Госжилинспекцией РД проводится работа по планомерному принятию мер, направленных на своевременный переход на новую модель предоставления коммунальной услуги по газоснабжению, соответствующего требованиям безопасности при эксплуатации ВДГО/ВКГО.

Ответственным за техническое обслуживание и ремонт ВДГО и ВКГО является заказчик. Заказчиком по договору на техническое обслуживание и ремонта ВДГО и ВКГО является:

- в отношении внутридомового газового оборудования многоквартирного дома - управляющая организация, ТСЖ, ЖСК;
- в отношении внутридомового газового оборудования в домовладении - собственник домовладения;
- в отношении внутриквартирного газового оборудования - собственник расположенного в многоквартирном доме помещения, в котором размещено такое оборудование.

В целях безопасного использования и содержания ВДГО/ВКГО, Госжилинспекцией РД осуществляется контроль за соблюдением Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании ВДГО/ВКГО при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 г. № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» (далее - Постановление № 410). Ведомством постоянно проводится мониторинг наличия у обслуживающих организаций договоров на техническое обслуживание и технического диагностирования ВДГО/ВКГО, а также актов выполненных работ.

Количество договоров, перезаключенных с газораспределительными организациями на ТО ВДГО/ВКГО в соответствии с ФЗ № 71, составляет:

ТО ВДГО с УК, ТСЖ, ЖСК - 269;

ТО ВДГО с собственниками домовладений - 178885;

ТО ВКГО - 39024;

Итого: 217 909 договоров, что составляет 34% от общего количество абонентов. Данная работа проводится ежедневно.

Обязательным условием безопасного использования ВДГО/ВКГО является надлежащее содержание дымовых и вентиляционных каналов жилых помещений.

В рамках исполнения поручений руководителя Оперативного штаба Республики Дагестан по подготовке и прохождению ОЗП, в связи с участвовавшими случаями отравления угарным газом и хлопков газоздушной смеси в МКД и ИЖС и в целях профилактики недопущения несчастных случаев, Госжилинспекцией РД совместно с ООО «Газпром межрегионгаз Махачкала», ООО «Газпром газораспределение Дагестан», с представителями муниципальных образований и Главного управления МЧС России по Республике Дагестан (далее - ГУ МЧС РД) проводятся рейдовые (профилактические) мероприятия по информированию населения соответствующего муниципального образования, агитационные работы в местах массового скопления населения о необходимости

соблюдения правил безопасного пользования газа в быту, о действующем порядке технического обслуживания ВДГО/ВКГО, а также организации технического обслуживания дымовых и вентиляционных каналов в многоквартирных и жилых домах, в соответствии с требованиями Постановления № 410.

Госжилинспекцией РД в ходе совместных рейдовых мероприятий, проводимых с газораспределительными организациями, выявлялись факты самовольно установленного несертифицированного газового оборудования и несоблюдения правил обеспечения безопасного использования и содержания ВДГО/ВКГО. Нарушения выявлялись в части установки несертифицированного обогревательного оборудования (Иранский Камин), использование резиновых кислородных шлангов для подключения к газовым плитам и котлам отопления.

Проводится также работа по информированию населения о действующем порядке содержания и ремонта ВДГО и ВКГО посредством выступлений на телевидении, публикации в СМИ, размещения информации на социальных сетях. Главной целью данных мероприятий является информирование населения о необходимости обеспечения безопасности при использовании и содержании газового оборудования, соблюдения Правил пользования газом в быту и надлежащее содержание дымовых и вентиляционных каналов.

По информации представленной ГУ МЧС РД, количество происшествий за период 2024 г. составляет:

Вид происшествий	количество	Пострадали (дети)	Погибли (дети)
Хлопок газовоздушной смеси	16	29 (4)	8 (5)
Отравление угарным газом	17	53 (26)	3(1)
Аварии на коммунальных газопроводах	13	-	-
Итого:	46	82 (30)	11 (6)

Госжилинспекцией РД рассматриваются обращения граждан, по вопросам необоснованных начислений поставщиками услуг за коммунальные услуги. Необоснованные начисления выражаются в следующем:

- внесение необоснованных корректировок показаний приборов учета в базу данных поставщиков услуг;
- изменение количества проживающих лиц в одностороннем порядке;
- отказ регистрации ПУ ресурсоснабжающими организациями;
- применение повышенных нормативов потребления коммунальных услуг.

В следствие данный фактор отрицательно влияет на сбор платежей граждан и способствует возникновению значительных долгов за жилищно - коммунальные услуги перед поставщиками услуг.

За 2024 г. ведомством рассмотрено - 426 обращений, по - 373 обращениям даны письменные разъяснения. Проведено КНМ - 53, выдано предписаний - 53.

Сумма перерасчета необоснованных начислений за ЖКУ составляет - **6 595 423** тыс. руб.

Также, в целях защиты прав граждан по учету потребления коммунальных ресурсов в соответствии с ч. 1 ст. 13 Федерального закона от 23.09.2009 № 261 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», Госжилинспекция РД обратилась в прокуратуру Республики Дагестан об обязанности Филиала ПАО «Россети Северный Кавказ» - «Дагэнерго» оборудовать 2 933 МКД коллективными (общедомовыми) приборами учета электрической энергии на территории Республики Дагестан. 20.01.2023 г. Советский районный суд города Махачкалы удовлетворил иски о взыскании расходов на установку приборов учета электрической энергии. Аналогичные иски о взыскании расходов на установку приборов учета электрической энергии в 2024 г. выставлены в адрес и других поставщиком коммунальных услуг республики.

На постоянной основе ведомством проводится мониторинг ресурсоснабжающих организаций по вопросу размещения информации в системе ГИС ЖКХ. За несвоевременное размещение информации о платежных документах, в адрес 6 РСО г. Махачкалы и г. Каспийска выдано 6 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований Раздела 8 приказа Минкомсвязи России № 74, Минстроя России от 29.02.2016 №114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

Госжилинспекция РД принимает участие в совещаниях с участием ресурсоснабжающих и управляющих организаций, дает разъяснения по изменениям законодательства, вносит предложения по регулированию возникших разногласий в рамках жилищного законодательства.

В связи с вышеизложенным предлагает:

1) во избежание несчастных случаев (отравления угарным газом и хлопков газозудной смеси) заключать договора на ТО ВДГО/ВКГО, обеспечивать доступ специалистам ГРО к газопотребляющим оборудованиям;

2) во избежание необоснованных начислений за ЖКУ необходимо:

- своевременно передавать показания ПУ;
- ежемесячно до 10 числа производить оплату за потребленные КУ;
- информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

- во избежание начислений по нормативу, своевременно обращайтесь к поставщикам услуг для проведения очередной гос.поверки приборов учета.

Лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

Распоряжением Главы Республики Дагестан от 29.12.2014 № 80-рг «О формировании Лицензионной комиссии Республики Дагестан по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами» уполномоченным органом на проведение организационных и технических мер, связанных с формированием и обеспечением деятельности Лицензионной комиссии Республики Дагестан по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами определена Госжилинспекция РД.

Во исполнение возложенных полномочий по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами Госжилинспекцией РД в 2024 г. проведена следующая работа:

1) по запросам лицензионной комиссии проведены проверки 148 претендентов на предмет прохождения квалификационного экзамена и на предмет отсутствия в реестре дисквалифицированных лиц;

2) проведено 35 проверок на предмет соответствия соискателей лицензии лицензионным требованиям;

3) проведено 12 квалификационных экзаменов (148 претендента) на знание руководителями организаций требованиям жилищного законодательства, по результатам которых выдано 65 или 43,9% квалификационных аттестатов лицам, успешно прошедшим тестирование;

4) 34 управляющим организациям предоставлена лицензия, 1 соискателю отказано в предоставлении по причине нарушения обязательных лицензионных требований;

5) 3 управляющим организациям переоформлены лицензии.

В 2024 г в Госжилинспекцию РД поступило 17 заявлений о продлении лицензии на осуществление предпринимательской деятельности.

По состоянию на 01.03.2025 г. деятельность по управлению домами в республике осуществляют 328 организаций, в числе которых 181 лицензиатов, 126 товариществ и 21 кооператив. В «резерве» находятся 70 лицензиатов, которые в случае проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом, могут участвовать в таком конкурсе.

Анализ результатов мероприятий по лицензионному контролю, проведенных в 2024 г. в отношении лицензиатов, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на территории Республики Дагестан, позволяет сделать следующие выводы:

а) установленные лицензионные требования и порядок лицензирования позволяют ограничить доступ на рынок по управлению многоквартирными домами организаций, оказывающих услуги и выполняющие работы на низком уровне качества.

б) наблюдается заинтересованность лицензиатов в предупреждении нарушений, связанных с управлением многоквартирными домами, содержанием общего имущества собственников, принятии мер по устранению данных нарушений, как на стадии проведения проверочных мероприятий, так и до

рассмотрения административных дел, возбуждаемых по результатам проводимых проверок.

В 2024 г. поправками в ЖК РФ скорректирован ряд положений жилищного законодательства: предусмотрено, что у управляющих компаний (-далее УК), которые не смогли продлить лицензию на деятельность по управлению МКД, действие лицензии прекращается. УК обязаны продолжать управление "своими" домами до того момента, когда ими не начнут управлять иные УК (ТСЖ) либо дома не перейдут на непосредственное управление. Орган МСУ обязан инициировать ОСС в таких домах в течение 15 дней со дня получения уведомления от органа жилнадзора об истечении срока действия лицензии. Данные поправки вступили в силу с 24 июня, однако распространяются на правоотношения, возникшие с 1 июня 2023 г.:

- к компетенции ОСС отнесено принятие решения по обеспечению жилищных прав граждан в соответствии со ст. 32.1 ЖК РФ, если необходимость принятия такого решения предусмотрена федеральным законом;

- полномочия по утверждению порядка опубликования в ГИС ЖКХ ряда сведений, касающихся управления МКД, сосредоточены в руках Минстроя (ранее данный порядок утверждался по согласованию с Минцифры) (Федеральный закон от 24.06.2023 № 273 «О внесении изменений в статьи 199 и 200 Жилищного кодекса Российской Федерации» и Федеральный закон от 24.06.2023 № 276 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»).

Постановлением Правительства РФ от 21.12.2023 № 2243 внесены изменения в некоторые акты Правительства Российской Федерации.

С целью приведения в соответствие с федеральными законами от 21.11.2022 № 463 «О внесении изменений в статью 201 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 5 Федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и от 24.06.2023 № 273 «О внесении изменений в статьи 199 и 200 Жилищного кодекса Российской Федерации» внесены поправки в Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и Положение о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и об осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

В частности, если срок действия лицензии истек и не продлен, то лицензирующий орган на следующий календарный день после дня истечения срока действия лицензии вносит запись в реестр лицензий о прекращении действия лицензии.

С 01.09.2024 г. в связи с вступлением в силу Федерального закона от 25.12.2023 № 662 «О внесении изменений в статьи 193 и 195 Жилищного кодекса РФ» ужесточились лицензионные требования к управляющим организациям.

В новой редакции изложены пункты 3, 4, 6.2, 6.3 ч. 1 ст. 163 ЖК РФ, в соответствии с которыми лицензионными требованиями являются:

п. 3 ч. 1 ст. 193 ЖК РФ - «отсутствие у должностного лица и (или) учредителя (участника) лицензиата, должностного лица и (или) учредителя (участника) соискателя лицензии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления»;

п. 4 ч. 1 ст. 193 ЖК РФ - отсутствие в реестре дисквалифицированных лиц информации:

- единоличного исполнительного органа лицензиата;

- учредителей лицензиата, лицензия которого аннулирована и доля в уставном капитале более 50%;

- учредителей лицензиата, доля в уставном капитале более 50%, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации.

Требования не применяются в отношении органа государственной власти Российской Федерации, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, осуществляющих функции и полномочия учредителя лицензиата, лицензия которого аннулирована.

Пунктом 6.2 ч. 1 ст. 193 ЖК РФ - не привлечение к административной ответственности лицензиата, соискателя лицензии за грубое нарушение лицензионных требований в течение трех лет, предшествующих дате получения лицензии, дате продления срока ее действия»;

Пунктом 6.3 ч. 1 ст. 193 ЖК РФ - отсутствие в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве информации о банкротстве юридического лица, которое осуществляло деятельность по управлению многоквартирными домами и должностными лицами и (или) учредителями которого являлись должностные лица и (или) учредители соискателя лицензии, в течение трех лет, предшествующих дате обращения за лицензией такого соискателя лицензии».

В соответствии с новой редакцией п. 3 ч. 1 ст. 195 ЖК РФ, сведения о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами, лицензиатах, осуществляющих или осуществлявших данный вид деятельности, содержатся, в том числе в реестре дисквалифицированных лиц.

Госжилинспекцией РД в 2023 и в 2024 гг. в Минстрой РФ представлены следующие предложения для внесения изменений в законодательство в области лицензирования:

- а) расширить лицензионные требования, касающиеся судимости должностного лица соискателя лицензии, лицензиата;

- б) внести дополнительные требования к соискателю лицензии в части наличия у должностного лица соискателя лицензии (единоличного исполнительного органа юридического лица, руководителя юридического лица или индивидуального предпринимателя) профильного образования;

- в) внести дополнительные требования к соискателю лицензии в части наличия у должностного лица соискателя лицензии (единоличного

исполнительного органа юридического лица, руководителя юридического лица или индивидуального предпринимателя) стажа работы в жилищно-коммунальной сфере не менее 3-х лет;

г) в приказ Минстроя России от 05.12.2014 № 789/пр «Об утверждении Порядка проведения квалификационного экзамена, порядка определения результатов квалификационного экзамена, Порядка выдачи, аннулирования квалификационного аттестата, порядка ведения реестра квалификационных аттестатов, формы квалификационного аттестата, перечня вопросов, предлагаемых лицу, претендующему на получение квалификационного аттестата, на квалификационном экзамене» (далее - Порядок) следующие поправки:

- п. 13 Порядка после слов «Квалификационный экзамен проводится в форме» дополнить словами «компьютерного тестирования и собеседования»;

- п. 13 Порядка дополнить абзацем следующего содержания: «Лицензионная комиссия проводит квалификационный экзамен, который проходит в два этапа: первый этап - компьютерное тестирование, состоящее из 1000 вопросов; второй этап - собеседование»;

- п. 25 Порядка дополнить абзацем следующего содержания: «При положительном результате компьютерного тестирования кандидат допускается к собеседованию (далее - второй этап). Перерыв между первым и вторым этапом квалификационного экзамена не может быть менее 60 минут. Кандидаты, претендующие на прохождение квалификационного экзамена, ответившие верно менее чем на 95 из 100 вопросов компьютерного тестирования, не допускаются к прохождению собеседования (второго этапа)»;

- дополнить Порядок п. 26 и изложить его в следующей редакции: «Второй этап (собеседование) начинается с объявления результатов претендентов по итогам компьютерного тестирования. Собеседование проводится в день квалификационного экзамена, после прохождения претендентом компьютерного тестирования (первого этапа) квалификационного экзамена. В ходе собеседования члены лицензионной комиссии задают претенденту вопросы в соответствующей области, связанные с требованиями, установленными законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в сфере жилищно - коммунального хозяйства»;

д) количество попыток при сдаче квалификационного экзамена не более 3-х раз подряд, а последующий допуск претендента сдачи квалификационного экзамена - не ранее чем через 12 месяцев;

е) наличие у соискателя лицензии в штате не менее 2-х квалифицированных специалистов в сфере ЖКХ (дипломированных).

Обзор судебной практики

Говоря о сложившейся судебной практике за отчетный период, следует отметить, что она не была ненасыщенной как в предыдущие годы.

Связано это, как нам представляется, с установленным постановлением Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и

осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» мораторием, который существенно ограничил проведение плановых и внеплановых проверок.

Тем не менее в 2024 г. нарушителями в судах оспорено 9 постановлений Госжилинспекции РД по делам об административном правонарушении, из них 5 постановлений оставлены без изменения, 1 постановление отменено и 3 постановления находятся в производстве.

За отчетный период Госжилинспекцией РД в рамках ч. 12 ст. 20 ЖК РФ подано 25 исковых заявлений о понуждении исполнения выданных предписаний, из них удовлетворено 23 исковых заявления, 2 исковых заявления находятся в производстве.

Одно исковое заявление о признании недействительным протокола общего собрания собственников и 3 исковых заявления об аннулировании лицензии

По итогам анализа судебной практики в 2024 г. хотелось бы коротко остановиться по искам об обжаловании действий (бездействий) должностных лиц Госжилинспекции РД, где заявители не согласились с полученными ответами на обращения и обжаловали их в суде. В 2024 г. в судах рассмотрено 5 дел указанной категории, из которых 1 исковое заявление удовлетворено, в остальных случаях в иске, отказано.

Предложения о необходимости внесения изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре)

1. В соответствии с ч. 1 ст. 31 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее - Закон № 248-ФЗ) под контролируруемыми лицами в целях настоящего Федерального закона понимаются граждане и организации, деятельность, действия или результаты деятельности которых либо производственные объекты, находящиеся во владении и (или) в пользовании которых, подлежат государственному контролю (надзору), муниципальному контролю.

В соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 31 Закона № 248-ФЗ под гражданами понимаются физические лица - граждане Российской Федерации, иностранные граждане, лица без гражданства, в том числе осуществляющие предпринимательскую деятельность (индивидуальные предприниматели). Граждане, не осуществляющие предпринимательской деятельности, признаются контролируемыми лицами в случае владения и (или) пользования производственными объектами, являющимися объектами контроля в соответствии со ст. 16 настоящего Федерального закона, за исключением жилых помещений, если иное регулирование в отношении жилых помещений не предусмотрено федеральным законом о виде контроля.

В соответствии с ч. 4 ст. 76 Закона № 248-ФЗ, если иное не предусмотрено федеральным законом о виде контроля, осмотр не может проводиться в отношении жилого помещения.

Вместе с тем в п. 1 ч. 1 ст. 20 ЖК РФ закреплён, в том числе, такой предмет проверки как проверка соблюдения требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое в многоквартирном доме, порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме.

При этом, указанная статья не закрепляет прямое право органов государственного жилищного надзора осуществлять такое контрольное действие, как осмотр жилого помещения и вообще граждан, являющихся собственниками жилых помещений.

Руководствуясь указанной неотрегулированностью жилищного законодательства органы прокуратуры, как правило, отказывают в согласовании проведения внеплановых выездных проверок.

В связи с этим предлагается внести соответствующие изменения в ст. 20 ЖК РФ.

2. Неподдающиеся логике положения содержат некоторые нормы Постановления Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее - Постановление № 336), в частности, в соответствии с абз. 9 пп. «б» п. 3 Постановления № 336 проверка в рамках жилищного и лицензионного контроля в случае поступления жалобы граждан в связи с защитой своих нарушенных прав проводится без согласования с органами прокуратуры, но как это следует из абз. 11 пп. «а» п. 3 Постановления № 336 проверка исполнения предписания, выданного в рамках указанных видов контроля проводится только после согласования с органами прокуратуры.

То есть, выявлять нарушение обязательных требований и выдать предписание об их устранении допускается без согласования с органами прокуратуры, а проверка его исполнения допускается только после согласования с органами прокуратуры.

Неоднозначная ситуация сложилась в ходе осуществления процедуры продления срока действия лицензии, т.е. когда управляющая компания была лишена лицензии в связи с истечением срока ее действия, но в последующем (к примеру, через месяц) получила новую лицензию, в этом случае возникает вопрос, имеет ли управляющая компания право управлять этим многоквартирным домом без нового решения собственников помещений о выборе этой управляющей компании.

Следует сразу оговориться, что в действующем жилищном законодательстве отсутствуют нормы, которые четко регулировали бы данный вопрос, что в свою очередь порождает правовую неопределенность.

При решении данного вопроса Госжилинспекция РД исходила о необходимости принятия нового решения о выборе управляющей компании (при условии управления многоквартирным домом по результатам открытого конкурса, либо временного управления).

Тем не менее, считаем необходимым внести соответствующие изменения в действующее жилищное законодательство с тем, чтобы в правоприменительной практике по указанным вопросам сложилась единообразное понимание и применение норм законодательства.

**Доклад правоприменительной практики
при осуществлении Государственной жилищной инспекцией
Республики Дагестан в 2024 г. государственного контроля (надзора) за
соблюдением специализированными некоммерческими организациями,
которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение
проведения капитального ремонта общего имущества в
многоквартирных домах**

**«О реализации региональной программы по проведению
капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в
Республике Дагестан».**

Региональная программа по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Дагестан утверждена Правительством Республики Дагестан 18.04.2014 г. и по последней актуализации включает в себя 4278 многоквартирных дома, общей площадью 15,19 млн кв. м. с плановой стоимостью реализации 56,22 млрд. руб.

За период 2014 - 2024 гг. капитальный ремонт проведен в 689 МКД, расположенных на территории 13 муниципальных образований. Общая стоимость капитального ремонта в указанных многоквартирных домах составила 4 156,38 млн. рублей.

В результате исполнения Краткосрочных планов в 2014-2024 гг., свои жилищные условия улучшили 113 895 граждан республики.

В целях актуализации Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Госжилинспекцией РД в 2023 г. проведен мониторинг, по итогам которого в Минстрой РД направлена информация и предложения, содержащие сведения о 4278 многоквартирных домах, подлежащих капитальному ремонту, расположенных на территории Республики Дагестан.

По результатам проведенного мониторинга технического состояния общего имущества МКД, Госжилинспекцией РД предложено:

- включить в Региональную программу многоквартирные дома, введенные в эксплуатацию в установленном порядке после актуализации Региональной программы и не включенные ранее в программу - 80 МКД;

- исключить из Региональной программы снесенные дома - 11 МКД;

- переименовать адреса многоквартирных домов в соответствии с ФИАС - 26 МКД.

За несвоевременное представление информации о многоквартирных домах в отношении муниципальных образований г. Дербент, г. Каспийск, Кулинский район Кумторкалинский район, Сулейман - Стальский район и Хивский район составлены протоколы об административном правонарушении по ст. 19.7 КоАП РФ, материалы по которым направлены в мировые суды.

Результаты мониторинга домов в соответствии законодательством размещены на официальном сайте Инспекции в сети "Интернет" и переданы органам местного самоуправления для доведения до управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов и внесения в электронный паспорт многоквартирных домов.

2024 г. в рамках Краткосрочного плана проведен капитальный ремонт общего имущества в 140 многоквартирных домах, в том числе по МО: г. Махачкала - 41 МКД, г. Каспийск - 14 МКД, г. Избербаш - 26 МКД, г. Буйнакск - 8 МКД, Дербент - 16 МКД, г. Даг. Огни - 4 МКД, г. Хасавюрт - 4 МКД, г. Кизилюрт - 10 МКД, г. Кизляр - 10 МКД, г. Южно-Сухокумск - 2 МКД, Ботлихский район - 1 МКД, Казбековский район - 3 МКД, Дербентский район - 1 МКД.

Все работы по капитальному ремонту, предусмотренные Краткосрочным планом 2024 г. завершены в полном объеме. В результате реализации краткосрочного плана 2024 г. свои жилищные условия улучшили 16 321 граждан республики.

Краткосрочный план 2025 г. предусматривает капитальный ремонт 159 конструктивных элементов в 104 МКД 11 муниципальных образований Республики Дагестан на общую сумму 815,17 млн. руб.

По итогам проведенного капитального ремонта в 2025 г. в соответствии с действующим краткосрочным планом свои жилищные условия улучшат 14 427 граждан республики.

Необходимо отметить, что в рамках актуализации краткосрочного плана, совместно с ОМС и Дагестанским фондом капитального ремонта (Региональный оператор), планируется дополнительно включить в краткосрочный план текущего года не менее 25 МКД.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.09.2022 № 1702 «Об утверждении Правил осуществления государственного контроля (надзора) 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» (Правила - 1702) и на основании плана-графика Госжилинспекции РД, в 1 квартале 2024 г. проведено плановое контрольное (надзорное) мероприятие за соблюдением Региональным оператором

установленных требований, при проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, который проводится один раз в 3 года.

По результатам проверки Региональному оператору было выданы 671 предписание, объявлено 5 предостережений и составлено 2 протокола об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ, материалы по которым направлены в мировые суды. В последствие Региональным оператором исполнены выданные предписания и предостережения.

Госжилинспекцией РД в 2024 г. рассмотрено 142 обращений граждан, в том числе: 32 обращений по вопросам капитального ремонта и необоснованного начисления взносов, а также 110 обращений по вопросам переноса сроков проведения капитального ремонта, на более ранние. Все обращения своевременно рассмотрены, заявителям направлены мотивированные ответы в установленные законодательством сроки.

В ходе рассмотрения обращений граждан в отношении Регионального оператора, в соответствии с Правилами - 1702, проведено 13 внеплановых проверок, по итогам которых выдано 13 предписаний на устранение выявленных нарушений, составлено 2 протокола об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ и объявлено 3 предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований, в последствие Региональным оператором исполнены выданные предписания и предостережение.

Кроме того, в ходе повторного наблюдения за соблюдением обязательных требований законодательства, в части размещения информации в ГИС ЖКХ установлено, что должностными лицами Регионального оператора не размещена и (или) размещена не в полном объеме требуемая информация ГИС ЖКХ, в связи с чем Инспекцией в адрес Прокуратуры РД направлен акт для принятия в отношении Регионального оператора мер, установленных законодательством.

А по результатам рассмотрения 110 обращений по вопросам переноса сроков проведения капитального ремонта на более ранние Госжилинспекцией РД направлены письма в Комиссию по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах при Минстрое РД по переносу сроков проведения капитального ремонта на более ранние - по 143 МКД.

По итогам заседания Комиссии сроки проведения капитального ремонта перенесены: на период 2023 - 2025 гг. - 58 МКД; на период 2026 - 2028 гг. - 61 МКД; на период 2029 - 2031 гг. - 2 МКД; сроки оставлены без изменений - 10 МКД находятся на стадии рассмотрения - 12 МКД.

Госжилинспекцией РД постоянно осуществляется государственный жилищный контроль (надзор) за организациями, формирующими фонды капитального ремонта на специальных счетах.

По состоянию на 31.12.2024 г. в республике фонды капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - МКД) формируются на 36 специальных счетах, владельцами которых являются УО, ТСЖ, ЖСК и Региональный оператор. Из них обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт не наступила по 6 МКД.

В соответствии с требованиями законодательства, владельцы специальных счетов ежемесячно в срок до 10 числа месяца за истекшим, представляют в Госжилинспекцию РД отчеты о поступлении денежных средств, а Инспекция, в свою очередь, ежеквартально и своевременно направляет отчеты в Минстрой РФ.

По состоянию на 01.01.2025 г. размер совокупной накопленной задолженности по взносам на капитальный ремонт собственников помещений на счете Регионального оператора в республике составляет 53,17 % (при начислении 6 819,71 млн руб., собрано взносов в размере 3 625,82 млн руб.), а совокупная задолженность за весь период составляет 3 193,89 млн руб.

Анализ поступления средств показывает, что за 2015 г. собираемость составляла 15,94 %, за 2016 г. - 25,68%, за 2017 г. - 27,48%, за 2018 г. - 38,70%, за 2019 г. - 63,17%, за 2020 г. - 69,40%, за 2021 г. - 69,43%. за 2022 г. - 60,20%. за 2023 г. - 61,20%.

По итогам 12 месяцев 2024 г. собираемость составляет 68,13 % (из начисленных 995,69 млн руб. собрано взносов в размере 678,35 млн руб.).

Однако темпы роста уровня собираемости взносов недостаточны, чтобы кардинально изменить ситуацию.

В целях увеличения уровня собираемости взносов на капитальный ремонт и сокращения объема невзысканной задолженности Региональным оператором проводится претензионно - исковая работа: так, за весь период в суды подано 162 560 материала на общую сумму 2 515,59 млн руб., т.е. в 2024 г. в суды направлено 20 577 материала на общую сумму 466 млн руб., а доля задолженности за весь период, охваченная претензионно-исковой работой, составляет 78,76 %.

В части исполнения судебных решений Фондом за период с 2015 по настоящее время: в ФССП направлено 45 170 исполнительных документов на сумму - 534,6 млн руб., в банковское учреждение ПАО «Сбербанк» направлено 65 820 исполнительных документов на сумму - 963,44 млн руб.

Основной причиной роста совокупной накопленной задолженности по взносам на капитальный ремонт в республике является отсутствие в ЕГРН сведений о правообладателях помещений, по которым имеется задолженность, что не позволяет охватить таких должников претензионно-исковой работой и обеспечить взыскание задолженности в судебном порядке.

Общее количество таких помещений составляет 21 024 помещений, совокупная задолженность по которым превышает 847,57 млн руб., что является проблемным вопросом функционирования Региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Дагестан.

Совместно с администрациями муниципальных образований и Региональным оператором при поддержке органов Прокуратуры РД в настоящее время ведется работа по выявлению объектов недвижимости, по которым в Росреестре отсутствуют сведения о правообладателях, что делает невозможным взыскание задолженности в судебном порядке.

Следует отметить, что проводимые Администрациями муниципальных образований республики мероприятия по выявлению правообладателей указанных помещений недостаточны.

Также причиной низкой собираемости взносов на капитальный ремонт в республике является отсутствие в большинстве городов и районов единых расчетных центров по приему платежей за жилищно- коммунальные услуги по системе «единого окна». В городах Дербент, Избербаш, Каспийск, в которых действуют единые центры по приему платежей, наиболее высокие показатели собираемости (80,4%, 73,1% и 80,75% соответственно, в связи с чем остро стоит вопрос по подготовке к включению взноса на капитальный ремонт в систему единой квитанции по оплате ЖКУ: Правительством Республики Дагестан принято решение о создании Единого информационно-расчетного центра (постановления Правительства Республики Дагестан от 16.03.2022 № 35).

В целях повышения уровня собираемости и сокращения задолженности по взносам на капитальный ремонт, необходимо обеспечить во всех городах и районах республики функционирование единого расчетно-кассового центра по сбору платежей за жилищно-коммунальные услуги, в том числе и за капремонт с использованием единого платежного документа (ЕПД) по принципу «одного окна».

Следует также отметить, что при оплате жилищно-коммунальных услуг, в том числе взносов на капремонт, собственники помещений вынуждены производить их оплату в разных частях населенного пункта, оплачивая каждую услугу отдельно, в кассах различных поставщиков услуг, затрачивая на это большое количество времени и средств.
