



**Государственная жилищная инспекция
Воронежской области**

П Р И К А З

«20» марта 2024 года

№ 69-18/27

Воронеж

**Об утверждении доклада о правоприменительной практике
контрольной (надзорной) деятельности государственной жилищной
инспекции Воронежской области за 2023 год**

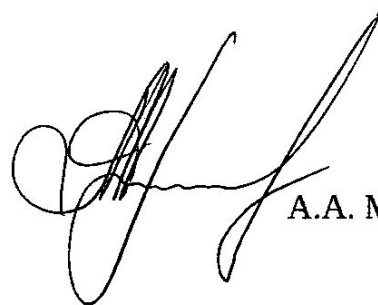
В соответствии со статьей 47 Федерального закона от 01.07.2020 № 48-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», постановлением Правительства Воронежской области от 03.12.2021 № 693 «О региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Воронежской области», постановлением Правительства Воронежской области от 13.12.2021 № 719 «О региональном государственном жилищном контроле (надзоре) на территории Воронежской области» приказываю:

1. Утвердить прилагаемый доклад о правоприменительной практике контрольной (надзорной) деятельности государственной жилищной инспекции Воронежской области за 2023 год (далее - Доклад).
2. Начальнику отдела организационной работы, цифровизации и бюджетного финансирования Семенихиной О.Е. обеспечить размещение Доклада на официальном сайте государственной жилищной инспекции Воронежской области в сети Интернет в течение 3-х рабочих дней со дня принятия настоящего приказа.
3. Заместителю руководителя - начальнику отдела правового регулирования Ляпиной О.А. обеспечить направление Доклада в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в течение 2-х рабочих дней со дня его размещения на

официальном сайте государственной жилищной инспекции Воронежской области в сети Интернет.

4. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Заместитель руководителя инспекции -
начальник отдела надзора за содержанием
многоквартирных домов

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

А.А. Минаков

Визирование:

Заместитель руководителя государственной
жилищной инспекции Воронежской области –
начальник отдела правового регулирования
«_____» _____ 2024



О.А. Ляпина

Начальник отдела организационной работы,
цифровизации и бюджетного финансирования
«_____» _____ 2024



О.Е. Семенихина

Главный специалист отдела аналитической и правовой
работы КУ ВО «ЦГЖН»

«_____» _____ 2024



Минакова О.А.

УТВЕРЖДЕН
приказом государственной жилищной
инспекции Воронежской области
от 20.03.2024 № 69-В/24

ДОКЛАД
о правоприменительной практике контрольной (надзорной)
деятельности государственной жилищной инспекции Воронежской области
за 2023 год

Всего на территории Воронежской области в 2023 году в рамках осуществления регионального государственного жилищного надзора и регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами проведено 367 контрольных (надзорных) мероприятий и 18056 профилактических мероприятий.

Рассмотрено 870 дел об административных правонарушениях, общая сумма наложенных штрафов 26 257 тыс. рублей, в частности, за совершение следующих административных правонарушений:

- самовольные переустройство системы водоотведения в нежилом помещении в многоквартирном доме;
- нарушение правил содержания и ремонта жилых домов;
- нарушение нормативного уровня и режима обеспечения населения коммунальными услугами;
- отказ в допуске представителя специализированной организации для выполнения работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования в случае уведомления о выполнении таких работ в установленном порядке;
- нарушение правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда;
- нарушение качества предоставления коммунальных услуг населению;
- нарушения по вопросам подготовки и прохождения отопительного периода;
- нарушения в выполнении регламентных работ в отношении внутридомового газового оборудования многоквартирных домов,

выполняемых в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирных домах;

- нарушение порядка и сроков предоставления реестра собственников помещений в многоквартирном доме для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Региональный государственный жилищный контроль (надзор)

В рамках осуществления регионального государственного жилищного контроля (надзора) на территории Воронежской области в 2023 году проведено 191 надзорное и 7222 профилактических мероприятий.

В ходе проведения надзорных мероприятий выявлено 183 нарушения, в том числе:

33 нарушения правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (18% от общего количества выявленных нарушений);

2 нарушения правил пользования жилыми помещениями (1,1% от общего количества выявленных нарушений);

113 нарушений качества предоставления населению коммунальных услуг (61,8% от общего количества выявленных нарушений);

31 нарушение порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги (16,9% от общего количества выявленных нарушений);

2 неисполненных предписания (1,1% от общего количества выявленных нарушений);

2 прочих нарушения (1,1% от общего количества выявленных нарушений).

По результатам надзорных мероприятий выдано 76 предписаний об устранении нарушений обязательных требований.

В рамках осуществления полномочий по возбуждению и рассмотрению дел об административных правонарушениях:

- составлено 995 протоколов об административных правонарушениях;

- вынесено 507 постановлений по делам об административных правонарушениях, общая сумма наложенных административных штрафов составила 156 тыс. рублей.

**Региональный государственный лицензионный контроль за
осуществлением предпринимательской деятельности по управлению
многоквартирными домами**

В рамках осуществления регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Воронежской области в 2023 году проведено 1076 контрольных и 10834 профилактических мероприятий.

В ходе проведения контрольных мероприятий выявлено 998 нарушений, в том числе:

557 нарушений правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (55,8% от общего количества выявленных нарушений);

412 нарушений качества предоставления коммунальных услуг населению (41,3% от общего количества выявленных нарушений);

12 нарушений порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги (1,2% от общего количества выявленных нарушений);

10 неисполненных предписаний (1% от общего количества выявленных нарушений);

1 нарушение по вопросам подготовки и прохождения отопительного периода (0,1% от общего количества выявленных нарушений);

6 прочих нарушений (0,6% от общего количества выявленных нарушений).

По результатам контрольных мероприятий выдано 610 предписаний об устранении нарушений обязательных требований.

В рамках осуществления полномочий по возбуждению и рассмотрению дел об административных правонарушениях:

- составлено 554 протокола об административных правонарушениях;
- вынесено 363 постановления по делам об административных правонарушениях, общая сумма наложенных административных штрафов составила 26 101 тыс. рублей.

Судебная практика

Результатом выполнения такой задачи инспекции, как принятие предусмотренных законодательством мер по пресечению и устранению

выявленных нарушений, является ведение регулярной исковой работы, а именно: предъявление исков с требованиями о принудительном исполнении выданных инспекцией предписаний, о прекращении выпуска собственникам помещений «двойных квитанций»; о признании недействительными решений общих собраний собственников помещений многоквартирных домов.

Наибольшее количество судебных споров за 2023 год связано с обжалованием решений инспекции о внесении изменений в реестр лицензий Воронежской области в части изменения сведений об управлении многоквартирными домами, т.е. вопросами смены управляющей организации в многоквартирном доме. Таких решений инспекции было обжаловано 314, из них по 313 рассмотренным делам судом подтверждена законность принятого решения инспекции об изменении управляющей многоквартирным домом организации.

Сформирована положительная практика о том, что проводимые органами государственного жилищного надзора в соответствии с приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр «Об утверждении порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации» проверки не относятся к видам государственного контроля (надзора).

Создана положительная практика в регионе о недопустимости приостановления предоставления коммунальной услуги по газоснабжению в одностороннем порядке, предоставляемой также и с целью отопления помещений в жилом доме при отсутствии альтернативного способа отопления жилых помещений, обязывающая газоснабжающую организацию, которая является исполнителем коммунальной услуги по газоснабжению, предоставления данной коммунальной услуги с целью обеспечения потребителя бесперебойным круглосуточным отоплением в течение отопительного периода и соблюдения установленных требований пригодности жилого помещения для постоянного проживания граждан (решением Арбитражного суда Воронежской области от 17.04.2023 по делу № А14-1114/2023 постановление инспекции оставлено без изменения).

**Актуальные вопросы правоприменительной практики
по итогам 2023 года**

Среди выявленных в 2023 году инспекцией нарушений обязательных требований значительное количество занимают:

- нарушения сроков рассмотрения обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;
- нарушение порядка и сроков передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо при непосредственном управлении одному из собственников жилых помещений;
- невыполнение обязательных требований по раскрытию информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;
- 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.

Однако проведению контрольных (надзорных) мероприятий по факту выявления указанных нарушений и привлечению виновных лиц к административной ответственности препятствуют требования постановления Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее - Постановление № 336).

Постановление № 336:

- ограничило возможность проведения органами государственного жилищного надзора контрольных (надзорных) мероприятий по обращениям органов государственной власти и органов местного самоуправления, иных организаций и учреждений (за исключением обращений граждан, чьи права и интересы нарушены);

- ввело запрет возбуждать дела о привлечении к административной ответственности по результатам контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируруемыми лицами.

Положения Постановления № 336 не позволяют возбудить дело об административном правонарушении и привлечь виновных лиц к административной ответственности:

- при отказе управляющей организации от передачи технической и иной документации другой управляющей организации (ТСЖ, ЖК, ЖСК), выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления многоквартирным домом на общем собрании, по обращению вновь выбранной организации;

- по результатам мониторинга органом государственного жилищного надзора информации, размещенной управляющими, ресурсоснабжающими организациями и региональными операторами в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ), если нарушено требование о размещении такой информации;

- по информации ресурсоснабжающих организаций о наличии задолженности управляющей организации (ТСЖ, ЖК, ЖСК), за потребленные коммунальные ресурсы;

- при поступлении от органа местного самоуправления информации о непредоставлении лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, до 15 сентября года, предшествующего отопительному периоду, документов, необходимых для оценки готовности потребителей тепловой энергии к отопительному периоду:

- актов проведение промывки оборудования и коммуникаций теплопотребляющих установок,

- актов проверки на плотность оборудования тепловых пунктов,

- актов о проведении испытания оборудования теплопотребляющих установок на плотность и прочность,

- актов о проверке состояния дымовых и вентиляционных каналов перед отопительным периодом;

- при поступлении информации от специализированной организации, которая осуществляет техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме и (или) техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме на основании договора (договоров), о непредставлении лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, по запросу в течение 10 дней информации о проведении работ по проверке технического состояния, очистке и ремонту дымовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов.

Согласно части 5 статьи 159 ЖК РФ субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг не предоставляются гражданам при наличии у них подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, которая образовалась за период не более чем три последних года. Информацию о наличии у граждан такой задолженности орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее - орган социальной защиты) или уполномоченное им учреждение получает из ГИС ЖКХ.

В 2023 году в Инспекцию из органов социальной защиты поступила информация о том, что по более чем по 1000 направленным запросам не получены ответы от управляющих, ресурсоснабжающих организаций, региональных операторов, о наличии или отсутствии у получателей субсидий задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги, что является нарушением прав получателей субсидий.

Инспекцией проводится анализ и мониторинг полученной информации, однако привлечь в данном случае виновных лиц к административной ответственности по обращениям органов социальной защиты не представляется возможным.

Признание утратившим силу (отмена) Постановления № 336 приведет к росту количества, эффективности и результативности проводимых органами государственного жилищного надзора контрольных (надзорных) мероприятий.

Кроме того, исходя из специфики жилищных правоотношений, предлагается принять специальный федеральный закон, регулирующий отношения по государственному жилищному надзору и лицензионному контролю за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

С учётом вышеизложенного, предложения о внесении соответствующих изменений в действующее законодательство Российской Федерации направлены инспекцией в Минстрой России в рабочем порядке.

В 2023 году участились обращения граждан по вопросу предоставления управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме неактуализированного реестра собственников помещений в многоквартирном доме для проведения общего собрания.

В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее ФЗ № 218) и разъяснениям Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии с 1 марта 2023 вступили в силу законодательные изменения, которые обеспечивают дополнительную защиту персональных данных граждан.

К персональным данным, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости (далее ЕГРН) и подлежащим предоставлению в порядке ФЗ № 218, согласно ч.1 статьи 36.3 ФЗ № 218, относятся сведения о фамилии, об имени, отчестве и о дате рождения физического лица, за которым в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрировано право, ограничение права или обременение на соответствующий объект недвижимости. Действие записи, предусмотренной настоящей частью, может распространяться также на объекты недвижимости, права на которые, ограничения прав либо обременения которых будут зарегистрированы в пользу указанного лица после ее внесения в ЕГРН.

В связи с изложенным выше лица, осуществляющие управление многоквартирными домами, лишились возможности получения актуальных сведений о собственниках помещений в многоквартирном доме из ЕГРН.

Исключение - ситуация, когда правообладатель разрешил раскрывать эти сведения, подав соответствующее заявление.

Данные правообладателей в выписке из ЕГРН будут доступны только при условии, если владелец недвижимости открыл сведения о своих фамилии, имени, отчестве и дате рождения по специальному заявлению. Для этого в любой удобной форме, в том числе онлайн, собственник может обратиться в Управление Росреестра по Воронежской области и внести соответствующую запись в ЕГРН. Заявления о раскрытии сведений о персональных данных владельцев недвижимости могут быть поданы через информационные каналы взаимодействия банков и Росреестра, а также всеми уже доступными на сегодняшний день способами (МФЦ, сайт Росреестра, Единый портал государственных услуг).

При представлении физическим лицом, за которым в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрировано право, ограничение права или обременение объекта недвижимости, его законным представителем либо его представителем, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности, заявления о возможности предоставления третьим лицам персональных данных соответственно правообладателя объекта недвижимости или лица, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, запись об этом вносится в Единый государственный реестр недвижимости в срок не более трех рабочих дней с момента поступления указанного заявления (часть 1 статьи 36.3 ФЗ № 218).

Форма заявления о возможности предоставления третьим лицам персональных данных правообладателя (лица, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости) установлена приказом Росреестра от 19.08.2020 № П/0310 (в редакции приказа Росреестра от 07.11.2022 N П/0427, вступающим в силу с 1 марта 2023 года). XSD-схема будет опубликована на сайте Росреестра.

Для защиты прав заявителей проверить достоверность выписки из ЕГРН можно будет с помощью специального QR-кода. Росреестром разработан

цифровой инструмент, который доступен на официальном сайте ведомства (rosreestr.gov.ru) с 1 марта 2023 года. Заинтересованное лицо, которому будет передан документ, отсканировав QR-код, получит подтверждение представленных сведений либо их опровержение.

При этом Закон не касается правообладателей недвижимости, которые являются юридическими лицами. Сведения о них по-прежнему будут общедоступными и указываться в выписках из ЕГРН.

Федеральным законом от 14.07.2022 № 266-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О персональных данных», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившей силу части четырнадцатой статьи 30 Федерального закона «О банках и банковской деятельности» предусмотрено ограничение на получение сведений ЕГРН о персональных данных физического лица (ФИО и дате рождения) без его согласия. Правила предоставления иных сведений из ЕГРН не изменились.

Запрет на передачу персональных данных из ЕГРН без согласия правообладателя повысит взаимную ответственность при проведении сделок на рынке недвижимости и поможет исключить случаи мошенничества.

Международный опыт также указывает на то, что передача третьим лицам сведений о собственниках объектов недвижимости не допускается, либо существенно ограничена законодательством.

В связи с вышеизложенным управляющие организации могут выбрать тот способ актуализации данных из ЕГРН, который поможет им выполнять обязанность, предусмотренную частью 3.1 статьи 45 ЖК РФ.

