



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

от «10» марта 2026 года № 350

г. Кострома

Об утверждении докладов по результатам обобщения правоприменительной практики

В соответствии со статьей 47 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», пунктом 10 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, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 28 сентября 2022 № 1702, пунктом 21 Положения о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в Костромской области, утвержденного постановлением администрации Костромской области от 28 февраля 2022 года № 60-а, пунктом 23 Положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре) в Костромской области, утвержденного постановлением администрации Костромской области от 27 сентября 2021 года № 429-а


ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить:

- 1) Доклад по результатам обобщения правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора) в Костромской области (Приложение № 1);
- 2) Доклад по результатам обобщения правоприменительной практики

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ

проекта приказа государственной жилищной инспекции Костромской области «Об утверждении докладов по результатам обобщения правоприменительной практики»

Должность, Ф.И.О.	Дата	Подпись	Примечание
Начальник отдела правовой и кадровой работы Хромова С.А.	10.03.26		

Исполнитель:
Хромова С.А.

при осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в Костромской области (Приложение № 2);

3) Доклад по результатам обобщения правоприменительной практики при осуществлении 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 в Костромской области (Приложение № 3).

2. Настоящий приказ вступает в силу со дня его подписания.

Начальник инспекции



Е.В. Забродина

УТВЕРЖДЕН
приказом государственной жилищной
инспекции Костромской области
от «10» марта 2026 года № 350

ДОКЛАД
по результатам обобщения правоприменительной практики
при осуществлении регионального государственного жилищного
контроля (надзора) в Костромской области

1. Общие положения

Доклад по результатам обобщения правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора) (далее – жилищный надзор) в Костромской области за 2025 год подготовлен государственной жилищной инспекцией Костромской области (далее — инспекция) на основании статьи 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее — Федеральный закон № 248-ФЗ), постановления Правительства Российской Федерации от 30.09.2021 № 1670 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора)», постановления администрации Костромской области от 27.09.2021 № 429-а «Об утверждении положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре) в Костромской области» и в соответствии с Программой профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2025 год при осуществлении инспекцией жилищного надзора, утвержденной приказом инспекции от 20.12.2024 № 1855(далее – Программа профилактики).

Целями проведения обобщения и анализа правоприменительной практики инспекции при осуществлении жилищного надзора является:

- 1) обеспечение единообразных подходов к применению контрольным (надзорным) органом и его должностными лицами обязательных требований, законодательства Российской Федерации о государственном контроле (надзоре);
- 2) выявление типичных нарушений обязательных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению указанных нарушений;
- 3) анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба);
- 4) подготовка предложений об актуализации обязательных требований;
- 5) подготовка предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре).

Инспекция является исполнительным органом Костромской области, уполномоченным осуществлять жилищный надзор, в пределах компетенции, определенной Положением об инспекции, утвержденным постановлением губернатора Костромской области от 31.08.2012 № 187.

Настоящим документом проанализирована и обобщена деятельность

Инспекции в рассматриваемой сфере, исходя из задач, установленных жилищным законодательством, законодательством об административных правонарушениях, об организации контроля (надзора), которые включают в себя:

предупреждение, выявление, пресечение нарушений требований законодательства;

предотвращение ущерба правам и законным интересам, жизни или здоровью граждан, возможность нанесения которого связана с осуществлением управления многоквартирными домами.

Надзор за соблюдением обязательных требований осуществляется в ходе контрольных (надзорных) мероприятий, проводимых в пределах полномочий, установленных статьей 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, в порядке и по основаниям, установленным Федеральным законом № 248.

В своей деятельности Инспекция руководствуется следующими нормативными правовыми актами:

Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ);

Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ);

Федеральным законом № 248-ФЗ;

Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Федеральный закон № 209);

Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491);

Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491;

постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийные и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»;

Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 (далее - Правила № 354);

Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (далее – Минимальный перечень);

Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для

обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (далее – Правила № 290);

Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 (далее – Правила №410);

Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416 (далее – Правила № 416);

Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170 (далее – Правила № 170);

Составом, сроками и периодичностью размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», утверждёнными приказом Минстроя России от 07.02.2024 № 79/пр (далее – Состав);

Правила обеспечения готовности к отопительному периоду и Порядка проведения оценки обеспечения готовности к отопительному периоду, утвержденные Приказом Минэнерго России от 13.11.2024 N 2234 другими нормативными правовыми актами.

2. Результаты контрольных (надзорных) мероприятий

Всего на территории Костромской области в соответствии с данными государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ) находится 7 229 многоквартирных домов, из них:

под управлением управляющих организаций находится 3 201;

под управлением ТСЖ, ЖСК, ТСН - 178;

непосредственный способ управления - 3551;

не выбран способ управления – 91

информация о способе управления не размещена – 202.

Характеризуя сложившуюся ситуацию за 2025 год, отмечаем, что в Инспекцию поступило 4382 обращения (АППГ – 5420), что на 19,1 % меньше по сравнению с аналогичным периодом 2024 года. Обращения поступали как непосредственно от граждан, так и перенаправлялись органами прокуратуры, депутатами различных уровней, другими государственными органами и организациями для рассмотрения.

Наибольшее количество обращений поступило по вопросам содержания общего имущества многоквартирных домов (канализация, вентиляция, кровля, ограждающие конструкции, инженерное оборудование, места общего пользования, придомовая территория, капитальный ремонт общего имущества), предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, предоставлением

и начислением платы за жилищно-коммунальные услуги:

1. Содержание общего имущества (канализация, вентиляция, кровля, ограждающие конструкции, инженерное оборудование, места общего пользования, придомовая территория, капитальный ремонт общего имущества – 1785 (40,7 %) АППГ 1851(32,3%); \

2. Оплата жилищно-коммунальных услуг (ЖКХ), взносами в Фонд капитального ремонта – 480 (11,0 %) АППГ 331 (5,8%);

3. Предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества, перебоями в предоставлении коммунальных услуг – 358 (8,2 %) АППГ 1115 (19,4 %);

4. Деятельность управляющих организаций, товариществ собственников жилья, в т.ч. организация и проведение общих собраний собственников помещений – 434 (9,9 %) АППГ 415 (7,2%);

5. Обращения с ТКО, уборкой территории, мусором – 10 (0,2 %) АППГ 20 (0,3%);

6. Перебои в газоснабжении – 84 (1,9 %) АППГ 111 (1,9%);

7. Перебои в водоснабжении – 109 (2,5 %) АППГ 267 (4,7%);

8. Перебои в теплоснабжении – 81 (1,8 %) АППГ 257 (4,5);;

9. Перепланировка, реконструкция, переоборудование, использование не по назначению – 31 (0,7 %) АППГ 36 (0,6%);

10. Прочее – 1010 (23,04 %) АППГ 1117 (18,6%).

При обращении граждане активно используют возможности цифровых сервисов: ГИС ЖКХ – 1030 (АППГ - 1165), платформа обратной связи – 745 (АППГ- 249), мобильное приложение «МойДом» – 337 (АППГ - 360). В 2025 году количество обращений через данные сервисы – 2363 (АППГ - 2134), что на 9,6 % больше по сравнению с аналогичным периодом 2024 года.

В ходе еженедельных личных приемов и ежемесячного «Дня открытых дверей» принято 167 граждан.

С целью оперативного решения обращений и доведения информации до граждан Костромской области Инспекцией созданы аккаунты Инспекции и начальника Инспекции в социальных сетях «ВКонтакте» и «Одноклассники», а также аналогичные каналы в мессенджере «Телеграмм».

В целях рассмотрения поступивших сведений должностными лицами Инспекции в рамках жилищного надзора проведено 163 контрольно-надзорных мероприятия.

В ходе контрольных (надзорных) мероприятий сотрудниками Инспекции выявлено 953 нарушения, в целях их устранения выдано 373 предписания об устранении выявленных нарушений, объявлено 330 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

В 2025 году контрольные (надзорные) мероприятия проводились в соответствии с требованиями Федерального закона № 248-ФЗ и постановления Правительства Российской Федерации от 10 марта 2022 года № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля», которым введены ограничения на проведение плановых и внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий (далее - Постановление № 336).

В целях исполнения Программы профилактики инспекцией в 2025 году

объявлено 330 предостережений, проведено 20 обязательных профилактических визитов, 5 профилактических визитов по инициативе контролируемых лиц, дано 912 консультирования.

В 2025 году Инспекцией рассмотрено 573 дела об административном правонарушении, в том числе поступившие из органов прокуратуры.

По результатам рассмотрения административных протоколов Инспекцией и мировыми судьями в 2025 году приняты следующие решения:

1) назначено наказание в виде штрафа по 290 делам на общую сумму 11197,0 тыс. рублей;

2) назначено наказание в виде предупреждения по 91 делу;

3) вынесено устное замечание по 106 делам;

4) прекращение производства в связи с истечением срока привлечения к ответственности – по 31 делу.

В 2025 году в Арбитражном суде Костромской области рассмотрено 10 дел по жалобам юридических лиц о несогласии с привлечением к административной ответственности в виде административного штрафа, из которых по 6 отказано в удовлетворении жалобы, 4 постановления отменено.

В 2025 году в судах общей юрисдикции рассмотрено 1 дело по жалобе должностного лица о несогласии с привлечением к административной ответственности, по результатам рассмотрения постановление отменено.

3. Типичные нарушения обязательных требований

В результате проведенного анализа нарушений обязательных требований, выявленных в рамках осуществления жилищного надзора, установлены следующие типичные нарушения, допускаемые подконтрольными субъектами:

1) товариществами собственников жилья допускаются следующие нарушения:

по ведению реестра членов ТСЖ и ежегодного в течение первого квартала текущего года направления копии этого реестра в Инспекцию, что является нарушением части 9 статьи 138 ЖК РФ;

2) ТСЖ, юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, допускается:

ненадлежащее содержание системы вентиляции и газодымоходов, что является нарушением требований пунктов 2.6.2, 5.5.6, 5.5.12 Правил № 170, подпунктов «а, б, г» пункта 10, подпункта «з» пункта 11 Правил № 491, пунктов 15, 15, 21 Минимального перечня, пунктов 11, 12 Правил № 410;

ненадлежащего содержания стен и фасадов МКД, что является нарушением требований пунктов 2.6.2, 4.2.1.1, 4.2.1.3, 4.2.1.7, 4.2.1.14, 4.10.2.1, 4.2.2.1, 4.2.3.1, 4.2.3.2, 4.2.3.5, 4.2.3.9, 4.2.6.12, 4.2.3.13, 4.2.3.14 Правил № 170, подпунктов «а, б, г» пункта 10, подпункт «з» пункта 11 Правил № 491, пунктов 3, 9 Минимального перечня;

ненадлежащее состояние входов в здание, несвоевременная уборка мест общего пользования, что является нарушением требований пунктов 2.6.2, 3.2.7, 4.8.14, 4.8.10, 4.8.1 Правил № 170, подпунктов «а, б, г» пункта 10, подпункт «з» пункта 11 Правил № 491, пунктов 8, 9, 23 Минимального перечня;

ненадлежащее состояние подвалов, что является нарушением требований пунктов 2.6.2, 4.1.3, 4.1.15 Правил № 170, подпунктов «а, б, г» пункта 10, подпункт «з» пункта 11 Правил № 491, пункта 2 Минимального перечня;

ненадлежащего содержания систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, что является нарушением пунктов 2.6.2, 5.1.2, 5.2.1, 5.8.3 Правил № 170, подпункта «д» пункта 10, подпункта «з» пункта 11 Правил № 491, пунктов 18, 19 Минимального перечня;

ненадлежащее содержание крыш многоквартирных домов, что является нарушением 2.6.2, 4.6.1.1, 4.6.1.2, 4.16.1.13, 4.6.3.5, 4.10.2.1 Правил № 170, подпункта «д» пункта 10, подпункта «з» пункта 11 Правил № 491, пункта 7 Минимального перечня;

3) ресурсоснабжающими организациями допускаются нарушения:

качества поставляемой коммунальной услуги горячего водоснабжения (далее – ГВС), что является нарушением требований пункта 5 Приложения № 1 Правил № 354;

превышение допустимой продолжительности перерыва предоставления коммунальной услуги ГВС, что является нарушением требований подпункта «в» пункта 3, пункта 4 Приложения №1 к Правилам № 354;

превышение допустимой продолжительности перерыва предоставления коммунальной услуги отопление, что является нарушением требований подпунктов «в, д» пункта 2, подпункта «а» пункта 31, пункта 14 Приложения № 1 Правил № 354;

превышение допустимой продолжительности перерыва предоставления коммунальной услуги газоснабжение, что является нарушением требований подпунктов «в, д» пункта 2, подпункта «а» пункта 31, пункта 11 Приложения № 1 Правил № 354;

отсутствие своевременного снижения платы в связи с предоставлением коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, что является нарушением требований пунктов 98-101 Правил № 354.

4. Предложения об актуализации обязательных требований и необходимости внесения изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре)

В ходе осуществления контрольно-надзорной деятельности выявлены коллизии и пробелы в законодательстве, которые препятствуют в проведении контрольных (надзорных) мероприятий. С целью устранения коллизий и пробелов предлагаем внести следующие изменения в действующее законодательство:

1. Согласно пункту 2 части 10 статьи 23 Федерального закона № 248 перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований по видам контроля утверждается для вида регионального контроля - высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

В соответствии с частью 13 статьи 20 ЖК РФ индикаторы риска нарушения обязательных требований разрабатывают и утверждают органы

государственного жилищного надзора.

С целью устранения противоречий между вышеуказанными правовыми нормами предлагаем дополнить пункт 2 части 10 статьи 23 Федерального закона № 248 словосочетанием «с учетом типовых индикаторов, утвержденных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в области государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

2. Частью 4 статьи 76 Федерального закона № 248 установлено, что если иное не предусмотрено федеральным законом о виде контроля, осмотр не может проводиться в отношении жилого помещения.

Статьей 20 ЖК РФ право органов государственного жилищного надзора на осмотр жилых помещений не предусмотрено, в связи с чем невозможно проведение выездных контрольных (надзорных) мероприятий, предметом которых является соблюдение обязательных требований, касающихся перепланировки и переустройства жилых помещений, содержания общего имущества многоквартирного дома, расположенного в жилых помещениях.

С целью организации проведения контрольных (надзорных) мероприятий при осуществлении жилищного надзора предлагаем внести изменения в статью 20 ЖК РФ, дополнив ее правом органов государственного жилищного надзора на проведение осмотра общедомового имущества, расположенного в жилых помещениях.

3. Федеральный закон № 248 не содержит права инспектора, органа контроля (надзора) на запрос информации у юридических и физических лиц, не являющихся контролируемыми лицами, что не позволяет проверить достоверность представляемой контролируемыми лицами информации, а также ограничивает орган государственного жилищного надзора в сборе доказательств, свидетельствующих о наличии (отсутствии) в действиях (бездействии) контролируемого лица охраняемых законом ценностей.

Полагаем необходимым дополнить часть 2 статьи 29 Федерального закона № 248 пунктом 7.1 следующего содержания:

«7.1) запрашивать от юридических и физических лиц, не являющихся контролируемыми лицами сведения, свидетельствующих о наличии (отсутствии) в действиях (бездействии) контролируемого лица охраняемых законом ценностей;».

4. Полагаем, что пункт 3 части 1 статьи 20 ЖК РФ требует уточнения требований к созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, которые являются предметом жилищного надзора.

5. ЖК РФ не содержит определений понятий «капитальный ремонт» и «текущий ремонт», что приводит к неоднозначному их толкованию и применению как со стороны собственников помещений в многоквартирных домах, выбравших способ накопления средств на капитальный ремонт на спецсчете, так и управляющих организаций, фонда капитального ремонта и контрольно-надзорных органов при определении видов, объемов ремонтных работ и источника их оплаты.

Текущий ремонт общего имущества жилого дома - ремонт, выполняемый систематически в плановом порядке, по предупреждению износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а также работах по устранению мелких повреждений и неисправностей. Необходимость проведения капитальных ремонтов возникает, как правило, по завершении нормативного срока эксплуатации конструктивных элементов здания и (или) систем либо после крупных аварий. При этом порядок проведения и финансирования этих видов ремонтов принципиально отличается.

Капитальные ремонты производятся достаточно редко и могут финансироваться либо за счет сформированного фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, либо иных источников финансирования, определенных собственниками помещений в многоквартирных домах.

Приказами Росстандарта от 22.05.2024 N 631-ст и от 29.07.2015 N 1005-ст утверждены ГОСТ Р 56193-2024. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования", «ГОСТ Р 56535-2015. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги текущего ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования», однако данные правовые акты носят рекомендательный характер и не обязательны для применения.

В целях исключения правовой неопределенности требуется определить в ЖК РФ понятие «капитальный ремонт» и «текущий ремонт».

6. Правилами № 354 предусмотрен особый порядок начисления платы за коммунальные услуги для потребителей, проживающих в коммунальной квартире. При этом определение термина «коммунальная квартира» ни в ЖК РФ, ни в Правилах № 354 не дано. Введение понятия «коммунальная квартира» важно также для квартир, находящихся в долевой собственности, лицевого счета собственников которых разделены.

7. Частью 1 статьи 7.23.3. КоАП РФ для лицензиатов установлена ответственность за нарушение порядка начисления платы при предоставлении коммунальных услуг.

При этом ответственность для товариществ собственников жилья и ресурсоснабжающих организаций за нарушение порядка начисления платы за коммунальные услуги КоАП РФ не установлена.

Предлагаем ввести в КоАП РФ статью об административной ответственности товариществ собственников жилья и ресурсоснабжающих организаций за нарушение порядка начисления платы за коммунальные услуги.

8. В соответствии с частью 5 статьи 8 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 247 перечень нормативных правовых актов (их отдельных положений), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), привлечения к административной ответственности, предоставления лицензий и иных разрешений, аккредитации, подлежит размещению на

официальных сайтах соответствующих органов государственной власти с текстами действующих нормативных правовых актов.

Перечень нормативных правовых актов, (их отдельных положений), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного жилищного надзора, лицензионного контроля за деятельностью юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, утвержден приказом Минстроя России от 30 декабря 2020 года № 912/пр.

Однако на настоящее время он требует актуализации, так как в него не включены следующие нормативные правовые акты, которые содержат обязательные требования, лицензионному контролю:

1) Федеральный закон от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;

2) Федеральный закон от 26 марта 2003 года № 35-ФЗ «Об электроэнергетике»;

3) Федеральный закон от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

4) Федеральный закон от 27 июля 2010 года № 190-ФЗ «О теплоснабжении»;

5) Федеральный закон от 07 декабря 2011 года № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»;

6) приказ Минстроя России от 05 декабря 2017 года № 1614/пр «Об утверждении Инструкции по безопасному использованию газа при удовлетворении коммунально-бытовых нужд»;

7) приказ Минстроя России от 14 мая 2021 года № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями».

8) СП 31.13330.2021. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. СНиП 2.04.02-84;

9) пункт 84 СП 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий».

9. Полагаем необходимым увеличить срок проведения инспекционного визита, установленный частью 5 статьи 70 Федерального закона № 248-ФЗ, до 2 рабочих дней на 1 объекте, так как 1 рабочего дня при проведении инспекционного визита в отношении управляющих организаций, ТСЖ недостаточно для изучения всех представленных документов, подготовки акта инспекционного визита.

10. Полагаем необходимым увеличить срок размещения в ЕРКНМ сведений об акте КНМ и решениях КНМ, установленный приложением к Правилам формирования и ведения единого реестра контрольных (надзорных) мероприятий, утвержденных ПП от 16.04.2021 № 604, до 2 рабочих дней с момента составления с учетом того факта, что ЕРКНМ не работает должным образом (отсутствует возможность внесения информации от нескольких часов до

нескольких дней)

УТВЕРЖДЕН
приказом государственной жилищной
инспекции Костромской области
от «10» марта 2026 года № 350

ДОКЛАД

по результатам обобщения правоприменительной практики
при осуществлении регионального государственного лицензионного
контроля за осуществлением предпринимательской деятельности
по управлению многоквартирными домами в Костромской области

1. Общие положения

Доклад по результатам обобщения правоприменительной практики при осуществлении регионального лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности (далее – лицензионный контроль) в Костромской области за 2025 год подготовлен государственной жилищной инспекцией Костромской области (далее — инспекция) на основании статьи 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее — Федеральный закон № 248), постановления Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», постановления администрации Костромской области от 28.02.2022 № 60-а «Об утверждении положения о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в Костромской области» и в соответствии с Программой профилактики нарушений лицензионных требований, соблюдение которых оценивается при проведении государственной жилищной инспекцией Костромской области лицензионного контроля за предпринимательской деятельностью по управлению многоквартирными домами на 2025 года, утверждённой приказом инспекции от 20.12.2024 № 1854 (далее – Программа профилактики).

Целями проведения обобщения и анализа правоприменительной практики инспекции при осуществлении лицензионного контроля является:

- 1) обеспечение единообразных подходов к применению контрольным (надзорным) органом и его должностными лицами лицензионных требований, законодательства Российской Федерации о государственном контроле (надзоре);
- 2) выявление типичных нарушений лицензионных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению указанных нарушений;
- 3) анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба);
- 4) подготовка предложений об актуализации лицензионных требований;
- 5) подготовка предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре).

Инспекция является органом исполнительной власти Костромской области,

уполномоченным осуществлять лицензионный контроль, в пределах компетенции, определенной Положением об инспекции, утвержденным постановлением Губернатора Костромской области от 31.08.2012 № 187.

Настоящим документом проанализирована и обобщена деятельность инспекции в рассматриваемой сфере, исходя из задач, установленных жилищным законодательством, законодательством об административных правонарушениях, об организации контроля и защиты прав юридических лиц, которые включают в себя:

предупреждение, выявление, пресечение нарушений требований законодательства;

предотвращение ущерба правам и законным интересам, жизни или здоровью граждан, возможность нанесения которого связана с осуществлением управления многоквартирными домами.

Контроль за соблюдением лицензионных требований осуществляется в ходе контрольных (надзорных) мероприятий, проводимых в пределах полномочий, установленных статьей 196 Жилищного кодекса Российской Федерации, в порядке и по основаниям, установленным Федеральным законом № 248-ФЗ.

В своей деятельности Инспекция руководствуется следующими нормативными правовыми актами:

Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ);

Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ);

Федеральным законом № 248-ФЗ;

Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Федеральный закон № 209);

Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491);

Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491;

постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийные и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»;

Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 (далее - Правила № 354);

Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения

надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (далее – Минимальный перечень);

Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (далее – Правила № 290);

Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 (далее – Правила №410);

Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416 (далее – Правила № 416);

Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170 (далее – Правила № 170);

Составом, сроками и периодичностью размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», утверждёнными приказом Минстроя России от 07.02.2024 № 79/пр (далее – Состав);

Правила обеспечения готовности к отопительному периоду и Порядка проведения оценки обеспечения готовности к отопительному периоду, утвержденные Приказом Минэнерго России от 13.11.2024 N 2234

другими нормативными правовыми актами.

2. Результаты контрольных (надзорных) мероприятий

Всего на территории Костромской области в соответствии с данными государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ) находится 7 229 многоквартирных домов, из них:

под управлением управляющих организаций находится 3 201;

под управлением ТСЖ, ЖСК, ТСН - 178;

непосредственный способ управления - 3551;

не выбран способ управления – 91

информация о способе управления не размещена – 202.

Характеризуя сложившуюся ситуацию за 2025 год, отмечаем, что в Инспекцию поступило 4382 обращения (АППГ – 5420), что на 19,1 % меньше по сравнению с аналогичным периодом 2024 года. Обращения поступали как непосредственно от граждан, так и перенаправлялись органами прокуратуры, депутатами различных уровней, другими государственными органами и организациями для рассмотрения.

Наибольшее количество обращений поступило по вопросам содержания

общего имущества многоквартирных домов (канализация, вентиляция, кровля, ограждающие конструкции, инженерное оборудование, места общего пользования, придомовая территория, капитальный ремонт общего имущества), предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, предоставлением и начислением платы за жилищно-коммунальные услуги:

1. Содержание общего имущества (канализация, вентиляция, кровля, ограждающие конструкции, инженерное оборудование, места общего пользования, придомовая территория, капитальный ремонт общего имущества – 1785 (40,7 %) АППГ 1851(32,3%); \

2. Оплата жилищно-коммунальных услуг (ЖКХ), взносами в Фонд капитального ремонта – 480 (11,0 %) АППГ 331 (5,8%);

3. Предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества, перебоями в предоставлении коммунальных услуг – 358 (8,2 %) АППГ 1115 (19,4 %);

4. Деятельность управляющих организаций, товариществ собственников жилья, в т.ч. организация и проведение общих собраний собственников помещений – 434 (9,9 %) АППГ 415 (7,2%);

5. Обращения с ТКО, уборкой территории, мусором – 10 (0,2 %) АППГ 20 (0,3%);

6. Перебои в газоснабжении – 84 (1,9 %) АППГ 111 (1,9%);

7. Перебои в водоснабжении – 109 (2,5 %) АППГ 267 (4,7%);

8. Перебои в теплоснабжении – 81 (1,8 %) АППГ 257 (4,5);;

9. Перепланировка, реконструкция, переоборудование, использование не по назначению – 31 (0,7 %) АППГ 36 (0,6%);

10. Прочее – 1010 (23,04 %) АППГ 1117 (18,6%).

При обращении граждане активно используют возможности цифровых сервисов: ГИС ЖКХ – 1030 (АППГ - 1165), платформа обратной связи – 745 (АППГ- 249), мобильное приложение «МойДом» – 337 (АППГ - 360). В 2025 году количество обращений через данные сервисы – 2363 (АППГ - 2134), что на 9,6 % больше по сравнению с аналогичным периодом 2024 года.

В ходе еженедельных личных приемов и ежемесячного «Дня открытых дверей» принято 167 граждан.

С целью оперативного решения обращений и доведения информации до граждан Костромской области Инспекцией созданы аккаунты Инспекции и начальника Инспекции в социальных сетях «ВКонтакте» и «Одноклассники», а также аналогичные каналы в мессенджере «Телеграм».

В целях рассмотрения поступивших сведений должностными лицами Инспекции в рамках жилищного надзора проведено 481 контрольно-надзорное мероприятие.

В ходе контрольных (надзорных) мероприятий сотрудниками Инспекции выявлено 953 нарушения, в целях их устранения выдано 373 предписания об устранении выявленных нарушений, объявлено 330 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

В 2025 году контрольные (надзорные) мероприятия проводились в соответствии с требованиями Федерального закона № 248 и постановления Правительства Российской Федерации от 10 марта 2022 года № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля

(надзора), муниципального контроля», которым введены ограничения на проведение плановых и внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий (далее - Постановление № 336).

В целях исполнения Программы профилактики инспекцией в 2025 году объявлено 330 предостережений, проведено 6 обязательных профилактических визитов, 912 консультирования.

В 2025 году Инспекцией рассмотрено 573 дела об административном правонарушении, в том числе поступившие из органов прокуратуры.

По результатам рассмотрения административных протоколов Инспекцией и мировыми судьями в 2025 году приняты следующие решения:

- 1) назначено наказание в виде штрафа по 290 делам на общую сумму 11197,0 тыс. рублей;
- 2) назначено наказание в виде предупреждения по 91 делу;
- 3) вынесено устное замечание по 106 делам;
- 4) прекращение производства в связи с истечением срока привлечения к ответственности – по 31 делу.

В 2025 году в Арбитражном суде Костромской области рассмотрено 6 дел по жалобам юридических лиц о несогласии с привлечением к административной ответственности в виде административного штрафа, из них:

- по 3 жалобам отказано в удовлетворении;
- по 2 жалобам административный штраф заменен на устное замечание;
- по 1 жалобам постановление отменено.

В 2025 году в судах общей юрисдикции рассмотрено 29 дело по жалобам юридических и должностных лиц о несогласии с привлечением к административной ответственности, из них:

- по 22 жалобам отказано в удовлетворении;
- по 6 жалобам дело вернулось на новое рассмотрение;
- по 1 жалобам постановление отменено.

3. Типичные нарушения лицензионных требований

В результате проведенного анализа нарушений лицензионных требований, выявленных в рамках осуществления лицензионного контроля за деятельностью лицензиатов, установлены следующие типичные нарушения:

1) допускаются нарушения сроков рассмотрения обращений граждан, что является нарушением требований пункта 36 Правил № 416;

2) не выполняются обязанности по приему и рассмотрению заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, что является нарушением требований подпункта «з» пункта 4 Правил № 416;

3) в ГИС ЖКХ отсутствует информация, предусмотренная Главой XI Состав, что является нарушением требований части 3 статьи 8 Федерального закона № 209, части 10.1 статьи 161 ЖК РФ, подпункта «г» пункта 31 Раздела VIII Правил № 416;

4) отсутствует своевременное снижение платы в связи с предоставлением коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, что является нарушением

требований пунктов 98-101 Правил № 354;

5) допускается неверное начисление платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, что является нарушением, что является нарушением частей 9.1, 9.2, 9.3 статьи 156 ЖК РФ, пунктом 29.1, 29.2, 29.3 Правил № 491, подпункта «ж» пункта 4 Правил № 416;

6) отсутствует подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и доведения их до сведения собственников для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, что является нарушением требований подпункта «в» пункта 4 Правил № 416, подпункта «г» пункта 6 Правил № 290;

7) имеют место факты:

ненадлежащего содержания системы вентиляции и газодымоходов, что является нарушением требований пунктов 2.6.2, 5.5.6, 5.5.12 Правил № 170, подпунктов «а, б, г» пункта 10, подпункт «з» пункта 11 Правил № 491, пунктов 15, 15.1, 21 Минимального перечня, пунктов 5, 11, 12, 13 Правил № 410;

ненадлежащего содержания стен и фасадов МКД, что является нарушением требований пунктов 2.6.2, 4.2.1.1, 4.2.1.3, 4.2.1.7, 4.2.1.14, 4.10.2.1, 4.2.2.1, 4.2.3.1, 4.2.3.2, 4.2.3.5, 4.2.3.9, 4.2.6.12, 4.2.3.13, 4.2.3.14 Правил № 170, подпунктов «а, б, г» пункта 10, подпункт «з» пункта 11 Правил № 491, пунктов 3, 9 Минимального перечня;

ненадлежащего состояния входов в здание, несвоевременная уборка мест общего пользования, что является нарушением требований пунктов 2.6.2, 3.2.7, 4.8.14, 4.8.10, 4.8.1 Правил № 170, подпунктов «а, б, г» пункта 10, подпункт «з» пункта 11 Правил № 491, пунктов 8, 9, 23 Минимального перечня);

ненадлежащего содержания систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, что является нарушением пунктов 2.6.2, 5.1.2, 5.2.1, 5.8.3 Правил № 170, подпункта «д» пункта 10, подпункта «з» пункта 11 Правил № 491, пунктов 18, 19 Минимального перечня;

ненадлежащее содержание крыш многоквартирных домов, что является нарушением 2.6.2, 4.6.1.1, 4.6.1.2, 4.16.1.13, 4.6.3.5, 4.10.2.1 Правил № 170, подпункта «д» пункта 10, подпункта «з» пункта 11 Правил № 491, пункта 7 Минимального перечня;

ненадлежащее состояние балконных плит, что является нарушением пунктов 4.2.4.2, 4.2.4.3 Правил № 170, подпунктов «а, б, г» пункта 10, подпункта «з» пункта 11 Правил № 491, пункта 9 Минимального перечня;

8) в организации работы аварийно-диспетчерской службы, что является нарушением требований абзацев 1, 8, 13 пункта 13 Правил № 416;

9) качества поставляемой коммунальной услуги горячее водоснабжение, что является нарушением требований подпунктов «в, д», пункта 3, подпункта «а» пункта 31 Правил № 354, пункта 5 Приложения № 1 Правил № 354;

10) нарушение порядка и сроков передачи технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования, что является грубым нарушением лицензионных требований, предусмотренных подпунктом «б» пункта 3, подпунктов «е» пункта 4(1) Положения № 1110, требований части 10

статьи 162 ЖК РФ, пунктов 19, 22 Правил № 416;

11) в выставление в платёжном документе задолженности по жилищно-коммунальным услугам, предыдущего собственника, что является нарушением пункта 2 части 2 статьи 153 ЖК РФ, подпункта «ж» пункта 4 Правил № 416;

12) несвоевременная уборка снега на придомовой территории, что является нарушением пунктов 3.6.1, 3.6.14, 3.6.21, 3.6.22, 3.6.23, 3.6.24 Правил № 170, подпункта «е» пункта 2, подпункта «ж» пункта 11 Правил 491, пункта 24 Минимального перечня;

13) несвоевременное устранение ям, восстановление асфальтового покрытия на придомовой территории, что является нарушением пункта 4.1.7, Приложения № 7 пункта 17 Правил № 170, подпункта «е» пункта 2, подпункта «ж» пункта 11 Правил 491.

14) непредоставление актуального реестра собственников помещений многоквартирного дома, что является нарушением подпункта «в» пункта 3 Положения № 1110, подпункта «б» пункта 4 Правил № 416, части 3.1 статьи 45 ЖК РФ.

4. Предложения об актуализации лицензионных требований и необходимости внесения изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре)

В ходе осуществления контрольно-надзорной деятельности выявлены коллизии и пробелы в законодательстве, которые препятствуют в проведении контрольных (надзорных) мероприятий. С целью устранения коллизий и пробелов предлагаем внести следующие изменения в действующее законодательство:

В ходе осуществления контрольно-надзорной деятельности выявлены коллизии и пробелы в законодательстве, которые препятствуют в проведении контрольных (надзорных) мероприятий. С целью устранения коллизий и пробелов предлагаем внести следующие изменения в действующее законодательство:

1. В целях совершенствования законодательства в рамках обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования полагаем необходимым внести изменения в законодательство о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами путем ужесточения ответственности за качество проведения и/или непроведение плановых обследований дымовых и вентиляционных каналов при содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования.

В соответствии с требованиями действующего законодательства, предусмотренными ч. 5 ст. 198 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) в случае, если в течение двенадцати месяцев со дня выдачи органом государственного жилищного надзора предписания в отношении многоквартирного дома или многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, лицензиату и (или) должностному лицу, должностным лицам лицензиата судом два и более раз было назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение указанного предписания, сведения о таких доме или домах по решению органа государственного жилищного надзора исключаются из реестра

лицензий субъекта Российской Федерации, за исключением предусмотренного частью 7 настоящей статьи случая принятия решения.

Полагаем, что в ч. 5 ст. 198 ЖК РФ необходимо предусмотреть дополнительное основание для исключения дома или домов из реестра лицензий субъекта Российской Федерации в случае наступления факта отравления угарным газом в многоквартирном доме (далее – МКД).

С указанной целью ч. 5 ст. 198 ЖК РФ предлагаем дополнить словами «либо в случае отравления жителя угарным газом» после слов «указанного предписания».

В соответствии с требованиями действующего законодательства, предусмотренными ч. 5.1 ст. 198 ЖК РФ, в случае, если в течение двенадцати месяцев со дня выдачи органом государственного жилищного надзора предписания об устранении нарушений одного или нескольких лицензионных требований, предусмотренных пунктами 1 - 5 части 1 статьи 193 настоящего Кодекса, лицензиату и (или) должностному лицу, должностным лицам лицензиата судом назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение указанного предписания, по решению органа государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения обо всех многоквартирных домах, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению.

Предлагаем дополнить ч. 1 ст. 193 ЖК РФ пунктом 6 в качестве дополнительного основания для исключения объектов из реестра лицензий субъекта Российской Федерации следующего содержания:

«соблюдение лицензиатом требований законодательства предусмотренных разделом II Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 N 410» (далее – Правила № 410).

Также, в ч. 5.1 ст. 198 ЖК РФ, слова «пунктами 1 - 5 части 1 статьи 193» заменить словами «пунктами 1 - 6 части 1 статьи 193».

Предлагаемые изменения усилят ответственность за несоблюдение лицензионных требований в части проведения плановых обследований дымовых и вентиляционных каналов при содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, повысят качество таких работ и заинтересованность управляющих организаций в добросовестном осуществлении указанных работ.

2. В соответствии с федеральным законом от 15 октября 2025 года № 375-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» лицензионные требования к управляющим организациям дополнены положением о соответствии лицензиата, соискателя лицензии требованиям к персоналу и материально-техническому обеспечению лицензиата, соискателя лицензии, установленным Правительством Российской Федерации, которое может быть обеспечено, в том числе, наличием действующего договора (договоров) на оказание услуг и (или) выполнение работ.

Требования к персоналу и материально-техническому обеспечению лицензиата, соискателя лицензии Правительством Российской Федерации до настоящего времени не установлены.

В целях эффективной реализации установленного Федеральным законом № 375-ФЗ лицензионного требования и в соответствии с результатами проведенного мониторинга правоприменения в указанной сфере предлагаю при утверждении указанных выше требований учесть следующие предложения.

Полагаем целесообразным установить дифференцированные требования к лицензиатам по количеству техники в зависимости от количества находящихся в управлении МКД и объема площади обслуживаемой придомовой территории.

А именно, установить требование о наличии на балансе лицензиата 1 единицы снегоуборочной техники при управлении от 50 до 200 МКД, что соответствует объему придомовой территории от 21 га до 84 га; 3 единиц техники при управлении от 200 до 500 МКД, что соответствует объему придомовой территории от 84 га до 210 га; и дополнительно по одной единице техники за каждые последующие 100 МКД в управлении, что соответствует объему придомовой территории от 42 га.

Для лицензиатов, у которых в управлении менее 50 МКД, что соответствует объему придомовой территории менее 21 га, сохранить возможность исполнить лицензионное требование путем заключения договора на оказание услуг (выполнение работ).

Дополнительно полагаю необходимым предусмотреть требование к заключаемому лицензиатом договору на оказание услуг и (или) выполнение работ, установив существенным условием такого договора срок либо период его исполнения.

3. Согласно пункту 2 части 10 статьи 23 Федерального закона № 248 перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований по видам контроля утверждается для вида регионального контроля - высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

В соответствии с частью 13 статьи 20 ЖК РФ индикаторы риска нарушения обязательных требований разрабатывают и утверждают органы государственного жилищного надзора.

С целью устранения противоречий между вышеуказанными правовыми нормами предлагаем дополнить пункт 2 части 10 статьи 23 Федерального закона № 248 словосочетанием «с учетом типовых индикаторов, утвержденных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в области государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

4. Федеральный закон № 248 не содержит права инспектора, органа контроля (надзора) на запрос информации у юридических и физических лиц, не являющихся контролируруемыми лицами, что не позволяет проверить достоверность представляемой контролируруемыми лицами информации, а также ограничивает орган государственного жилищного надзора в сборе доказательств, свидетельствующих о наличии (отсутствии) в действиях (бездействии) контролируемого лица охраняемых законом ценностей.

Полагаем необходимым дополнить часть 2 статьи 29 Федерального закона № 248 пунктом 7.1 следующего содержания:

«7.1) запрашивать от юридических и физических лиц, не являющихся контролируруемыми лицами сведения, свидетельствующих о наличии (отсутствии)

в действиях (бездействии) контролируемого лица охраняемых законом ценностей;».

5. Полагаем, что пункт 3 части 1 статьи 20 ЖК РФ требует уточнения требований к созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, которые являются предметом жилищного надзора.

6. ЖК РФ не содержит определений понятий «капитальный ремонт» и «текущий ремонт», что приводит к неоднозначному их толкованию и применению как со стороны собственников помещений в многоквартирных домах, выбравших способ накопления средств на капитальный ремонт на спецсчете, так и управляющих организаций, фонда капитального ремонта и контрольно-надзорных органов при определении видов, объемов ремонтных работ и источника их оплаты.

Текущий ремонт общего имущества жилого дома - ремонт, выполняемый систематически в плановом порядке, по предупреждению износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а также работах по устранению мелких повреждений и неисправностей. Необходимость проведения капитальных ремонтов возникает, как правило, по завершении нормативного срока эксплуатации конструктивных элементов здания и (или) систем либо после крупных аварий. При этом порядок проведения и финансирования этих видов ремонтов принципиально отличается.

Капитальные ремонты производятся достаточно редко и могут финансироваться либо за счет сформированного фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, либо иных источников финансирования, определенных собственниками помещений в многоквартирных домах.

Приказами Росстандарта от 22.05.2024 N 631-ст и от 29.07.2015 N 1005-ст утверждены ГОСТ Р 56193-2024. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования", «ГОСТ Р 56535-2015. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги текущего ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования», однако данные правовые акты носят рекомендательный характер и не обязательны для применения.

В целях исключения правовой неопределенности требуется определить в ЖК РФ понятие «капитальный ремонт» и «текущий ремонт».

7. Частью 1 статьи 7.23.3. КоАП РФ для лицензиатов установлена ответственность за нарушение порядка начисления платы при предоставлении коммунальных услуг.

При этом ответственность для товариществ собственников жилья и ресурсоснабжающих организаций за нарушение порядка начисления платы за коммунальные услуги КоАП РФ не установлена.

Предлагаем ввести в КоАП РФ статью об административной ответственности товариществ собственников жилья и ресурсоснабжающих

организаций за нарушение порядка начисления платы за коммунальные услуги.

8. В соответствии с частью 5 статьи 8 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 247 перечень нормативных правовых актов (их отдельных положений), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), привлечения к административной ответственности, предоставления лицензий и иных разрешений, аккредитации, подлежит размещению на официальных сайтах соответствующих органов государственной власти с текстами действующих нормативных правовых актов.

Перечень нормативных правовых актов, (их отдельных положений), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках лицензионного контроля за деятельностью юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, утвержден приказом Минстроя России от 30 декабря 2020 года № 912/пр.

Однако на настоящее время он требует актуализации, так как в него не включены следующие нормативные правовые акты, которые содержат обязательные требования, лицензионному контролю:

- 1) Федеральный закон от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- 2) Федеральный закон от 26 марта 2003 года № 35-ФЗ «Об электроэнергетике»;
- 3) Федеральный закон от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- 4) Федеральный закон от 27 июля 2010 года № 190-ФЗ «О теплоснабжении»;
- 5) Федеральный закон от 07 декабря 2011 года № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»;
- 6) приказ Минстроя России от 05 декабря 2017 года № 1614/пр «Об утверждении Инструкции по безопасному использованию газа при удовлетворении коммунально-бытовых нужд»;
- 7) приказ Минстроя России от 14 мая 2021 года № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями».

9. Полагаем необходимым увеличить срок проведения инспекционного визита, установленный частью 5 статьи 70 Федерального закона № 248-ФЗ, до 2 рабочих дней на 1 объекте, так как 1 рабочего дня при проведении инспекционного визита в отношении управляющих организаций, ТСЖ недостаточно для изучения всех представленных документов, подготовки акта инспекционного визита.

10. Полагаем необходимым увеличить срок размещения в ЕРКНМ сведений об акте КНМ и решениях КНМ, установленный приложением к Правилам формирования и ведения единого реестра контрольных (надзорных) мероприятий, утверждённых ПП от 16.04.2021 № 604, до 2 рабочих дней с момента составления с учетом того факта, что ЕРКНМ не работает должным образом (отсутствует возможность внесения информации от нескольких часов до нескольких дней).

11. Подпункт «а» пункта 4(1) Положения № 1110 относит к грубому

нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «а» п. 3 Положения № 1110, повлекшее причинение вреда жизни или тяжкого вреда здоровью граждан, которое подтверждено вступившим в законную силу решением суда.

При этом действующей редакцией указанной нормы не установлено начало исчисления срока привлечения к административной ответственности по указанному грубому нарушению – дата обнаружения нарушения лицензионного требования органом государственного жилищного надзора (далее – ОГЖН) или дата вступления решения суда в законную силу.

Для единообразного применения правовой нормы необходимо уточнить редакцию подпункта «а» п. 4(1) Положения № 1110.

Однако на настоящее время он требует актуализации, так как в него не включены следующие нормативные правовые акты, которые содержат обязательные требования, лицензионному контролю:

1) Федеральный закон от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;

2) Федеральный закон от 26 марта 2003 года № 35-ФЗ «Об электроэнергетике»;

3) Федеральный закон от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» приказ Минстроя России от 05.12.2017 № 1614/пр «Об утверждении Инструкции по безопасному использованию газа при удовлетворении коммунально-бытовых нужд»;

4) Федеральный закон от 27 июля 2010 года № 190-ФЗ «О теплоснабжении»;

5) Федеральный закон от 07 декабря 2011 года № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»;

6) постановление Правительства Российской Федерации от 21 июля 2008 года № 549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан»;

7) постановление Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2016 года № 1156 «Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 г. № 641»;

8) постановление Правительства Российской Федерации от 24 июня 2017 года № 743 «Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах»;

9) постановление Правительства Российской Федерации от 28 мая 2021 года № 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. № 985»;

10) приказ Минстроя России от 05 декабря 2017 года № 1614/пр «Об утверждении Инструкции по безопасному использованию газа при удовлетворении коммунально-бытовых нужд»;

11) приказ Минстроя России от 14 мая 2021 года № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями».

12) СП 31.13330.2021. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. СНиП 2.04.02-84;

13) пункт 84 САНПИН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий».

11. Статья 19.4.1 КоАП РФ предусматривает воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), уполномоченного в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора по проведению проверок или уклонение от таких проверок.

Положением № 1110 установлены следующие контрольные (надзорные) мероприятия при осуществлении лицензионного контроля – документарная и выездная проверка, инспекционный визит, в связи с чем ответственность за воспрепятствование деятельности инспекции по проведению инспекционного визита отсутствует.

Предлагаем в части 1 статьи 19.4.1 КоАП РФ слова «по проведению проверок или уклонение от таких проверок» заменить словами «по проведению проверок, контрольных (надзорных) мероприятий или уклонение от таких проверок, контрольных (надзорных) мероприятий».

12. В соответствии с частью 8 статьи 20 ЖК РФ при осуществлении государственного жилищного надзора может выдаваться предписание об устранении выявленных нарушений обязательных требований, выявленных в том числе в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности). При этом такое полномочие при осуществлении лицензионного контроля не установлено. Отсутствие такого полномочия приведет к увеличению административного давления на проверяемых лиц, поскольку в случае выявления нарушений после проведения наблюдения за соблюдением обязательных требований орган государственного жилищного надзора будет обязан инициировать внеплановое контрольное (надзорное) мероприятие.

В целях единообразия применения норм предлагается закрепить в статье 196 ЖК РФ право органов государственного жилищного надзора при осуществлении лицензионного контроля выдавать предписания об устранении выявленных нарушений лицензионных требований, выявленных в том числе в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности).

13. В целях обеспечения прав граждан на получение качественных услуг в сфере управления многоквартирными домами, упорядочения рынка этих услуг, повышения прозрачности деятельности его участников для органов власти и населения, а также недопущения деятельности недобросовестных управляющих

компаний жилищным законодательством Российской Федерации установлен механизм государственного регулирования деятельности по управлению многоквартирными домами через систему лицензирования. При этом лицензионные требования не содержат обязательных требований к материально-техническому обеспечению лицензиата, наличию квалифицированных кадров, что негативно сказывается на содержании общего имущества и самого жилищного фонда.

Предлагаем в качестве дополнительных лицензионных требований:

- 1) наличие уставного капитала,
- 2) минимальное количество специальной техники, исходя из площади обслуживаемых земельных участков и климатических условий;
- 3) минимальный штат персонала лицензиата, позволяющий устранять нарушения по содержанию общего имущества многоквартирного дома «немедленно».

14. В соответствии с п. 9 Положения № 1110, в рамках проведения проверки сведений, содержащихся в представленных соискателем лицензии заявлении о предоставлении лицензии и документах, межведомственное информационное взаимодействие в соответствии с Положением о единой системе межведомственного электронного взаимодействия, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 08.09.2010 № 697 «О единой системе межведомственного электронного взаимодействия», осуществляется, в том числе, с Минстроем России для получения сведений о наличии (об отсутствии) информации о должностном лице соискателя лицензии в реестре лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, 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, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, а также об отсутствии в сводном федеральном реестре лицензий информации об аннулировании лицензии, ранее выданной соискателю лицензии.

Из писем Минстроя России (от 04.03.2015 № 5813-ОЛ/04, от 02.10.2015 № 31890-ОЛ/04) следует, что указанную информацию можно получить в ГИС ЖКХ. Полагаем необходимым внести соответствующие изменения в Положение № 1110, предусматривающие возможность получения информации в ГИС ЖКХ.

15. Предлагаем утвердить унифицированную форму ежегодного отчета управляющей организации.

Согласно ч. 11 ст. 162 ЖК РФ обязанностью управляющей организации по договору является ежегодное предоставление собственникам помещений отчетов о выполненной работе, а также размещение указанного отчета в ГИС ЖКХ. Вместе с тем, форма данного отчета в настоящее время не утверждена, в связи с чем, у граждан возникают вопросы о полноте и достоверности содержащихся в данном отчете сведений.

16. Подпункт «а» пункта 4(1) Положения № 1110 относит к грубому нарушению лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «а» п. 3

Положения № 1110, повлекшее причинение вреда жизни или тяжкого вреда здоровью граждан, которое подтверждено вступившим в законную силу решением суда.

При этом действующей редакцией указанной нормы не установлено начало исчисления срока привлечения к административной ответственности по указанному грубому нарушению – дата обнаружения нарушения лицензионного требования органом государственного жилищного надзора (далее – ОГЖН) или дата вступления решения суда в законную силу.

Для единообразного применения правовой нормы необходимо уточнить редакцию подпункта «а» п. 4(1) Положения № 1110.

17. В соответствие с пунктом 27 Правил № 491 ответственные лица обязаны в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вносить в такие документы необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

В соответствие с пунктом 25 Правил № 491 застройщик, осуществляющий строительство, многоквартирного дома, обязан передать под расписку в течение одного месяца после получения разрешения на введение объекта в эксплуатацию экземпляры инструкции по эксплуатации многоквартирного дома (каждый на бумажном и электронном носителях):

первый экземпляр - товариществу собственников жилья, созданному в соответствии со ст. 139 ЖК РФ лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме;

второй экземпляр - по требованию первого обратившегося лица, являющегося собственником жилого помещения в таком доме (в случае если товарищество не создано), либо лица, принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче;

третий экземпляр - в муниципальный архив городского поселения или муниципального района, на территории которого расположен многоквартирный дом.

Главой 5 Правил № 416 регламентирован Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования в случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора.

Передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования от застройщика, осуществляющего строительство, многоквартирного дома, получившего разрешение на введение объекта в эксплуатацию в адрес управляющей организации выбранной на общем собрании собственников помещений (лиц, принявших от застройщика по

передаточному акту помещению) или управляющей организации выбранной по результатам открытого конкурса, не указанными нормативными актами ни другими нормами жилищного законодательства не предусмотрена.

Полагаем необходимым предусмотреть обязанность застройщика по передаче технической документации в адрес управляющей организации, внеся соответствующие изменения в Постановление № 416.

18. Действующим законодательством не урегулирована передача денежных средств собственников помещений, не освоенных при оказании услуг, иной УК, выбранной (назначенной) в установленном порядке. Полагаем необходимым внести изменения в п. 27 Правил № 491, установив обязанность по передаче ответственными лицами, кроме технической документации, а также денежных средств собственников помещений.

19. Полагаем необходимым увеличить срок проведения инспекционного визита, установленный частью 5 статьи 70 Федерального закона № 248-ФЗ, до 2 рабочих дней на 1 объекте, так как 1 рабочего дня при проведении инспекционного визита в отношении управляющих организаций, ТСЖ недостаточно для изучения всех представленных документов, подготовки акта инспекционного визита .

20. Полагаем необходимым увеличить срок размещения в ЕРКНМ сведений об акте КНМ и решениях КНМ, установленный приложением к Правилам формирования и ведения единого реестра контрольных (надзорных) мероприятий, утверждённых ГПП от 16.04.2021 № 604, до 2 рабочих дней с момента составления с учетом того факта, что ЕРКНМ не работает должным образом (отсутствует возможность внесения информации от нескольких часов до нескольких дней).

ДОКЛАД

по результатам обобщения правоприменительной практики при осуществлении 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 в Костромской области

1. Общие положения

Доклад по результатам обобщения правоприменительной практики при осуществлении 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 (далее – надзор) в Костромской области за 2025 год подготовлен государственной жилищной инспекцией Костромской области (далее – инспекция) на основании части 15 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), 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, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 28.09.2022 № 1702 (далее – Правила №1702), постановлением администрации Костромской области от 26.12.2013 № 578-а «Об уполномоченном исполнительном органе Костромской области и утверждении порядка осуществления контроля за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям», Программой профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2025 год при осуществлении государственной жилищной инспекцией Костромской области государственного контроля (надзора) за соблюдением специализированной некоммерческой организацией, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения

капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, утвержденной приказом инспекции от 21.12.2023 № 1665.

Целями проведения обобщения и анализа правоприменительной практики инспекции при осуществлении надзора является:

1) обеспечение единообразных подходов к применению контрольным (надзорным) органом и его должностными лицами обязательных требований, Правил о государственном контроле (надзоре);

2) выявление типичных нарушений обязательных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению указанных нарушений;

3) анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба);

4) подготовка предложений об актуализации обязательных требований;

5) подготовка предложений о внесении изменений в Правила о государственном контроле (надзоре).

Инспекция является органом исполнительной власти Костромской области, уполномоченным осуществлять надзор, в пределах компетенции, определенной Положением об инспекции, утвержденным постановлением губернатора Костромской области от 31.08.2012 № 187.

Настоящим документом проанализирована и обобщена деятельность Инспекции в рассматриваемой сфере, исходя из задач, установленных жилищным законодательством, законодательством об административных правонарушениях, об организации контроля и защиты прав юридических лиц, которые включают в себя:

предупреждение, выявление, пресечение нарушений требований законодательства;

предотвращение ущерба правам и законным интересам, жизни или здоровью граждан, возможность нанесения которого связана с осуществлением управления многоквартирными домами.

Надзор за соблюдением обязательных требований осуществляется в ходе контрольных (надзорных) мероприятий, проводимых в пределах полномочий, установленных частью 15 статьи 20 ЖК РФ, в порядке и по основаниям, установленным Правилами № 1702.

В своей деятельности Инспекция руководствуется следующими нормативными правовыми актами:

Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ);

Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ);

Правилами №1702;

Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

другими нормативными правовыми актами.

2. Результаты контрольных (надзорных) мероприятий

В 2025 году в отношении регионального оператора НКО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Костромской области» госжилинспекцией Костромской области (далее – Инспекция)

проведено 1 контрольное надзорное мероприятие (документарная проверка), по исполнению предписания Инспекции от 06.11.2024 № 02-22 о завершении работ по капитальному ремонту многоквартирного дома № 7 мкр-на Восточный п. Сусанино Костромской области по результатам которого установлено, что работы завершены, предписание исполнено.

по 3 обращениям граждан проведено 3 контрольных надзорных мероприятий (наблюдение за соблюдением обязательных требований), по результатам которых выдано 1 предостережение; по 2-м - нарушений не выявлено.

совместно с отделом контроля исполнения требований к установлению платы за жилищно-коммунальные услуги, к формированию и расходованию средств фондов капитального ремонта Инспекции проведена плановая проверка по вопросам соблюдения требований: к обеспечению проведения капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в сроки, предусмотренные региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и конкретизированные в краткосрочном плане реализации программы капитального ремонта; к контролю качества и сроков оказания услуг и (или) работ по капитальному ремонту подрядными организациями и соответствия таких услуги (или) работ требованиям проектной документации; размещению информации об исполнении своих обязанностей по организации проведения капитального ремонта в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ), по результатам которой нарушений обязательных требований не установлено.

В отчетный период в Инспекции рассмотрены 23 обращения по вопросам проведения региональным оператором капитального ремонта МКД, по которым даны исчерпывающие разъяснения.

Инспекцией Костромской области 10.06.2025, 19.12.2025 в виде видеоконференцсвязи проведены плановые профилактические визиты с некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта Костромской области» целью которых было предупреждение возможных нарушений законодательства специализированной некоммерческой организацией при осуществлении деятельности, направленной на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Костромской области.

3. Типичные нарушения обязательных требований

В результате проведенного анализа нарушений обязательных требований, выявленных в рамках осуществления жилищного надзора, установлены следующие типичные нарушения, допускаемые НКО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Костромской области»:

нарушение требований, предусмотренных установленных частью 1, пунктом 4 части 2, части 6 статьи 182 ЖК РФ, а именно неприятие фондом всех предусмотренных ЖК РФ мер, направленных на завершение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в части ремонта крыши и

отсутствие надлежащего контроля за подрядчиками.

4. Предложения об актуализации обязательных требований и необходимости внесения изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре)

В ходе осуществления контрольно-надзорной деятельности выявлены коллизии и пробелы в законодательстве, которые препятствуют в проведении контрольных (надзорных) мероприятий. С целью устранения коллизий и пробелов предлагаем внести следующие изменения в действующее законодательство:

1. Частью 15 статьи 20 ЖК РФ установлено, что государственный контроль (надзор) за соблюдением региональными операторами требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности осуществляется органами государственного жилищного надзора в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 186 ЖК РФ контроль за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Полагаем, что часть 1 статьи 186 ЖК РФ не соответствует части 15 статьи 20 ЖК РФ, в связи с чем предлагаем признать ее утратившей силу.

2. Дополнить Правила № 1702 правом инспектора, органа контроля (надзора) на запрос информации у юридических и физических лиц, не являющихся контролируемым лицом, что позволит проверить достоверность представляемой контролирующими лицами информации, а также расширит полномочия орган государственного жилищного надзора в сборе доказательств, свидетельствующих о наличии (отсутствии) в действиях (бездействии) контролируемого лица охраняемых законом ценностей.

3. В соответствии с пунктом 19 Правил № 1702 перечень контрольных (надзорных) действий, осуществляемых органом государственного жилищного надзора при проведении выездной проверки, не содержит права на истребование документов, в связи с чем отсутствует возможность в полном объеме оценить факт наличия (отсутствия) нарушений при проведении контрольного (надзорного) мероприятия и принять все необходимые меры реагирования.
