

УТВЕРЖДАЮ

Начальник Департамента ЖКХ и  
государственного жилищного надзора  
Томской области

Я.В. Грель

09 января 2020 г.

### **ОБОБЩЕНИЕ**

практики осуществления Департаментом ЖКХ и государственного жилищного  
надзора Томской области государственного жилищного надзора  
в 2019 году

январь 2020

Перечень правовых актов и их отдельных частей (положений), содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Томской области Департаментом ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области, утвержден распоряжением начальника Департамента от 27.07.2017 № 46, актуализирован распоряжением от 12.07.2019 № 42. Все правовые акты, содержащие обязательные требования и включенные в данный перечень, исполнимы поднадзорными лицами и могут быть проконтролированы Департаментом, признаки коррупционности в них отсутствуют.

Департамент исполняет функцию по государственному жилищному надзору посредством проведения проверок в отношении организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами (ТСЖ, ЖК и иных кооперативов), организаций, осуществляющих деятельность по оказанию услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, ресурсоснабжающих организаций.

Выявление и предупреждение нарушений обязательных требований в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности:

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Данные о проведенных плановых и внеплановых проверках и анализ результатов таких мероприятий                                                                                                                                                                                         | За 2019 год Департаментом проведено 588 внеплановых проверок соблюдения обязательных требований в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2. | Информация о характере и статистике проведенных мероприятий по контролю, при проведении которых не требуется взаимодействие органа государственного контроля (надзора) с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями                                                     | За 2019 год проведено 1001 предварительная проверка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3. | Статистика и анализ причиненного в результате нарушения обязательных требований ущерба охраняемым законом ценностям                                                                                                                                                                  | Информация отсутствует                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4. | Перечень типовых нарушений обязательных требований, совершенных в период, за который составлено обобщение, с их классификацией (дифференциацией) по степени риска причинения вреда, возникающего вследствие нарушения обязательных требований, и тяжести последствий таких нарушений | <p>1. ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- неисправности кровельного покрытия;</li> <li>- ненадлежащее содержание помещений относящихся к общему имуществу (подтопление, захламление подвалов, ненадлежащая уборка лестничных клеток);</li> <li>- ненадлежащее содержание инженерных сетей в многоквартирных домах.</li> </ul> <p>2. нарушение порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- неправомерное начисление платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме в размере большем, чем установленный норматив;</li> </ul> |

|    |                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- начисление платы за жилищные услуги в размере, превышающем размер, утвержденный общим собранием собственников;</li> <li>3. нарушение требований законодательства о раскрытии информации:</li> <li>- неразмещение информации в ГИС ЖКХ.</li> <li>4. некачественное предоставление коммунальных услуг.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 5. | Статистика типовых и массовых нарушений обязательных требований по однородным группам подконтрольных субъектов (объектов)                                          | <p>За 2019 год при осуществлении государственного жилищного надзора за соблюдением обязательных требований в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности выявлено нарушений:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги – 167;</li> <li>2) Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда - 140;</li> <li>3) Некачественное предоставление населению коммунальных услуг – 180;</li> <li>4) Требований законодательства о раскрытии информации – 81;</li> <li>5) Правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования – 51; и т.д.</li> </ol> |
| 6. | Анализ выявленных и возможных причин возникновения типовых и массовых нарушений обязательных требований                                                            | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Большой процент износа строительных конструкций и инженерных сетей многоквартирных домов.</li> <li>2. Ограниченные функции по контролю в указанной сфере, по сравнению с лицензионным контролем.</li> <li>3. Увеличение размера обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в отсутствие решения общего собрания.</li> <li>4. Нежелание организаций раскрывать информацию, посредством размещения в ГИС ЖКХ.</li> </ol>                                                                                                                                                             |
| 7. | Рекомендации подконтрольным субъектам по проведению мероприятий, направленных на устранение причин совершения типовых и массовых нарушений обязательных требований | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Своевременное и качественное проведение сезонных осмотров жилищного фонда с целью выявления возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению.</li> <li>- Своевременное реагирование организаций на поступившие заявки, заявления жителей многоквартирных домов.</li> <li>- Детальное обоснование необходимости увеличения размера платы за жилое помещение.</li> <li>- Своевременное проведения общих собраний для установления размера обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.</li> </ul>                                                               |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.  | Статистика и анализ примененных к подконтрольным субъектам мер ответственности (привлечение к административной ответственности)                                                                                                                                      | За 2019 год по материалам дел об административных правонарушениях, Департаментом и мировыми судьями рассмотрено 112 административных дел, по результатам рассмотрения которых подконтрольные субъекты:<br>- признаны виновными и им назначено наказание в виде административного штрафа - 85<br>- признаны виновными и вынесено им назначено наказание в виде предупреждения – 27.                                                                                                                                                                                                    |
| 9.  | Анализ практики составления протоколов об административных правонарушениях, практики рассмотрения дел об административных правонарушениях, в том числе в случае отказа в привлечении подконтрольных субъектов, их должностных лиц к административной ответственности | В отношении организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, организаций, осуществляющих деятельность по оказанию услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, ресурсоснабжающих организаций, по результатам проведенных проверок государственными жилищными инспекторами Томской области в 2019 году составлено - 154 протокола об административных правонарушениях, в том числе: ст. 7.22 КоАП РФ – 2, ст. 7.23 КоАП РФ – 65, ч. 2 ст. 19.4.1 КоАП РФ – 28, ч. 2 ст. 13.19.2 КоАП РФ – 5 и другие |
| 10. | Анализ практики обжалования решений, действий (бездействия) исполнительного органа и (или) его должностных лиц в досудебном (внесудебном) и судебном порядке                                                                                                         | В приложении                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 11. | Статистика и анализ исполнимости предписаний об устранении выявленного нарушения обязательных требований, выданных подконтрольным субъектам                                                                                                                          | По результатам проведенных контрольных мероприятий в 2019 году выдано 225 предписаний об устранении выявленных нарушений. Из них более 70% уже проверено (предписания исполнены)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 12. | Статистика и анализ случаев объявления предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований подконтрольным субъектам, а также их исполнимости                                                                                                          | В 2019 году объявлено 17 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 13. | Информация о проведенных профилактических мероприятиях в отношении подконтрольных субъектов                                                                                                                                                                          | В целях комплексной профилактики нарушений обязательных требований на официальном сайте Департамента размещаются:<br>- перечни нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом лицензионного контроля, а также текстов соответствующих нормативных правовых актов;<br>- в средствах массовой информации размещаются статьи и заметки о принимаемых Департаментом мерах в указанной сфере.                                                                                                        |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.  | Статистика и анализ примененных к подконтрольным субъектам мер ответственности (привлечение к административной ответственности)                                                                                                                                      | За 2019 год по материалам дел об административных правонарушениях, Департаментом и мировыми судьями рассмотрено 112 административных дел, по результатам рассмотрения которых подконтрольные субъекты:<br>- признаны виновными и им назначено наказание в виде административного штрафа - 85<br>- признаны виновными и вынесено им назначено наказание в виде предупреждения – 27.                                                                                                                                                                                                    |
| 9.  | Анализ практики составления протоколов об административных правонарушениях, практики рассмотрения дел об административных правонарушениях, в том числе в случае отказа в привлечении подконтрольных субъектов, их должностных лиц к административной ответственности | В отношении организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, организаций, осуществляющих деятельность по оказанию услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, ресурсоснабжающих организаций, по результатам проведенных проверок государственными жилищными инспекторами Томской области в 2019 году составлено - 154 протокола об административных правонарушениях, в том числе: ст. 7.22 КоАП РФ – 2, ст. 7.23 КоАП РФ – 65, ч. 2 ст. 19.4.1 КоАП РФ – 28, ч. 2 ст. 13.19.2 КоАП РФ – 5 и другие |
| 10. | Анализ практики обжалования решений, действий (бездействия) исполнительного органа и (или) его должностных лиц в досудебном (внесудебном) и судебном порядке                                                                                                         | В приложении                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 11. | Статистика и анализ исполнимости предписаний об устранении выявленного нарушения обязательных требований, выданных подконтрольным субъектам                                                                                                                          | По результатам проведенных контрольных мероприятий в 2019 году выдано 225 предписаний об устранении выявленных нарушений. Из них более 60% уже проверено (предписания исполнены)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 12. | Статистика и анализ случаев объявления предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований подконтрольным субъектам, а также их исполнимости                                                                                                          | В 2019 году объявлено 17 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 13. | Информация о проведенных профилактических мероприятиях в отношении подконтрольных субъектов                                                                                                                                                                          | В целях комплексной профилактики нарушений обязательных требований на официальном сайте Департамента размещаются:<br>- перечни нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом лицензионного контроля, а также текстов соответствующих нормативных правовых актов;<br>- в средствах массовой информации размещаются статьи и заметки о принимаемых Департаментом мерах в указанной сфере.                                                                                                        |

Приложение к обобщению  
практики осуществления Департаментом  
ЖКХ и государственного жилищного надзора  
Томской области государственного жилищного  
надзора в 2019 году

При несогласии с итогами проверок и выданными предписаниями организации оспаривают в судебном порядке, как постановления о назначении административного наказания, вынесенные Департаментом и мировыми судьями, так и предписания об устранении выявленных нарушений.

По результатам внеплановой проверки, проведенной по обращению собственника жилого помещения по адресу: г. Томск, пр. Ленина, д. 199, Департаментом были выявлены нарушения порядка расчета размера платы за коммунальную услугу по электроснабжению на общедомовые нужды за период январь-август, октябрь, декабрь 2016 (при отсутствии решения общего собрания собственников исчисленный ПАО «Томскэнергосбыт» размер платы превысил размер платы за коммунальную услугу по электроснабжению на общедомовые нужды, рассчитанный исходя из норматива потребления электроэнергии на общедомовые нужды). По результатам проверки ПАО «Томскэнергосбыт» выдано предписание о необходимости проведения перерасчета.

ПАО «Томскэнергосбыт» не согласилось с вынесенным предписанием и обжаловало его в Арбитражный суд Томской области (дело № А67-882/2018), фактически указывая на то, что плату за коммунальную услугу по электроснабжению на общедомовые нужды за период январь-август, октябрь, декабрь 2016 необходимо начислять с чердаками и подвалами.

Однако Арбитражный суд Томской области не согласился с доводами ПАО «Томскэнергосбыт» и поддержал выводы Департамента, указав, что исходя из абзаца второго п. 44 Правил № 354 распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды.

В соответствии с приказом Департамента ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области от 30.11.2012 № 47, приказ Департамента № 47, норматив потребления коммунальной услуги по электроснабжению на общедомовые нужды на территории Томской области для многоквартирных домов с осветительными установками составляет 2,54 кВт\*ч на 1 м<sup>2</sup> общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Как следует из пп. 2 п. 1 Приказа Департамента № 47, утверждены «нормативы потребления коммунальной услуги по электроснабжению на общедомовые нужды на территории Томской области согласно приложению № 2 к настоящему приказу. Нормативы определены с применением расчетного метода. Нормативы рассчитаны исходя из общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, которая определена как суммарная площадь следующих помещений, не являющихся частями квартир многоквартирного дома и предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме: площади межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны (консьержа) в этом многоквартирном доме, не принадлежащих отдельным собственникам.».

Как следует из приложения № 2 к Приказу Департамента № 47 «норматив потребления коммунальной услуги, кВт х ч в месяц на 1 кв. метр общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.».

Таким образом, Приказом Департамента № 47 утвержден размер норматива потребления коммунальной услуги по электроснабжению на общедомовые нужды исходя из общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, которая определена как суммарная площадь следующих помещений, не являющихся частями квартир

многоквартирного дома и предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме: площади межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны (консьержа) в этом многоквартирном доме, не принадлежащих отдельным собственникам.

То есть норматив рассчитан без учета чердаков и подвалов, а значит и начисления необходимо проводить за указанный период без указанных площадей.

Постановление апелляционной инстанции указанное решение отменено. Однако постановлением кассационной инстанции постановление апелляционного суда было отменено, в силе оставлено решение Арбитражного суда Томской области.

Следует отметить, что при обжаловании подконтрольными субъектами действий Департамента доля постановлений Департамента, а также мировых судей по административным материалам Департамента, оставленных в силе, признанных законными и обоснованными, достаточно высока.

Указанное свидетельствует о должном качестве проведения контрольных мероприятий, подготовки материалов на стадии административного производства, обоснованности и мотивированности решений при возбуждении дел об административных правонарушениях.

