**«УТВЕРЖДЕН»**

распоряжением Администрации

муниципального образования «Муниципальный округ Кезский район

Удмуртской Республики»

от 10 марта 2025 № 142

**ДОКЛАД**

**о результатах обобщения правоприменительной практики**

**по осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора) в муниципальном образовании «Муниципальный округ Кезский район Удмуртской Республики» за 2024 год**

1. **Общие положения**

Полномочия Администрации муниципального образования «Муниципальный округ Кезский район Удмуртской Республики» по осуществлению регионального государственного жилищного надзора определены Законом Удмуртской Республики от 30.06.2014 № 40-РЗ «О наделении органов местного самоуправления отдельными государственными полномочиями Удмуртской Республики по региональному государственному жилищному контролю (надзору) и региональному государственному лицензионному контролю за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и внесении изменения в статью 35 Закона Удмуртской Республики «Об установлении административной ответственности за отдельные виды правонарушений».

В соответствии с настоящим Законом органы местного самоуправления муниципальных образований, образованных на территории Удмуртской Республики, наделяются отдельными государственными полномочиями Удмуртской Республики по осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора) (далее – государственный жилищный надзор) в части организации и проведения контрольных (надзорных) и профилактических мероприятий на предмет соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении жилищного фонда, за исключением муниципального жилищного фонда:

1) требований к использованию и сохранности жилищного фонда, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме;

2) требований к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

3) правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

4) правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения;

5) правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

В своей работе при осуществлении государственного жилищного надзора Администрация муниципального образования «Муниципальный округ Кезский район Удмуртской Республики» руководствуется:

- Конституцией Российской Федерации;

- Жилищным кодексом Российской Федерации;

- Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

- Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»;

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2021 № 1670 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора)»;

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2021 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля»;

- Постановлением Правительства Удмуртской Республики от 30.09.2021 № 533 «Об утверждении Положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре)»;

- Приказом Минэкономразвития России от 31.03.2021 № 151 «О типовых формах документов, используемых контрольным (надзорным) органом»;

- иными нормативно-правовыми актами.

Задачами государственного жилищного надзора на территории муниципального образования являются предупреждение, выявление и пресечение нарушений контролируемыми лицами обязательных требований.

Объектами государственного жилищного надзора являются деятельность, действия (бездействие) контролируемых лиц, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования (далее – объекты надзора), в том числе:

- ресурсоснабжающих организаций – 9 субъектов;

- региональных операторов по обращению с твердыми коммунальными отходами – 1 субъект (ООО «Спецавтохозяйство»);

- организаций, осуществляющих деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования – 1 субъект (газораспределительная организация АО «Газпром газораспределение Ижевск»);

- организаций, осуществляющих деятельность по техническому диагностированию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования – 1 субъект.

Объектом надзора не является деятельность юридических лиц независимо от организационно-правовой формы или индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии.

При осуществлении государственного жилищного надзора применяется система оценки и управления рисками причинения вреда (ущерба).

Отнесение объектов надзора к определенной категории риска причинения вреда (ущерба) (далее – категории риска) осуществляется на основании сопоставления их характеристик с критериями отнесения объектов надзора к следующим категориям риска – высокий риск, средний риск, умеренный риск, низкий риск.

В целях стимулирования добросовестного соблюдения обязательных требований контролируемыми лицами, устранения условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, а также в целях создания условий для доведения обязательных требований до контролируемых лиц, повышения информированности о способах их соблюдения при осуществлении государственного жилищного надзора осуществляются профилактические мероприятия в соответствии с ежегодно утверждаемой программой профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

При осуществлении государственного жилищного надзора проводятся следующие профилактические мероприятия: информирование, обобщение правоприменительной практики, объявление предостережения, консультирование и профилактический визит.

Задачами обобщения правоприменительной практики Администрации муниципального образования «Муниципальный округ Кезский район Удмуртской Республики» в рамках государственного жилищного надзора являются:

1) обеспечение единообразных подходов к применению муниципальным образованием 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).

1. **Изменения законодательства в области регионального государственного жилищного надзора**

1. Федеральным законом от 12.12.2023 № 593-ФЗ внесены изменения в статьи 44 и 157.2 Жилищного кодекса РФ, касающиеся заключения, изменения и расторжения прямых договоров между собственниками помещений МКД и ресурсоснабжающими организациями.

Так, установлено, что если собственники помещений МКД при принятии решения о переходе на прямой договор не определили дату заключения такого договора, то он считается заключенным по истечении 90 дней со дня получения ресурсоснабжающей организацией копии протокола.

Изменение и расторжение прямых договоров, согласно указанным изменениям, теперь осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и возможно только при получении согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Федеральным законом от 27 ноября 2023 г. № 561-ФЗ в Жилищный кодекс РФ внесены изменения, которые направлены на порядок оценки технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Результаты технического обследования будут являться основанием для внесения изменений в региональную программу и переноса сроков капитального ремонта.

Решение о необходимости технического обследования дома смогут принимать региональные власти или сами собственники квартир. В последнем случае такое обследование должно будет оплачиваться собственниками помещений самостоятельно.

Право проводить обследование будут иметь только организации – члены СРО в области проектирования и изыскательской деятельности.

Предполагается, что возможность технического обследования жилых домов поможет оценивать их состояние перед проведением работ по капитальному ремонту, определять уровень износа его систем и коммуникаций, а также возможность дальнейшей эксплуатации здания до того, как оно придет в аварийное состояние.

Указанные изменения вступили в силу с 01.09.2024.

3. Федеральным законом от 19.12.2023 № 601-ФЗ в Жилищный кодекс РФ внесены изменения, касающиеся порядка уплаты взносов на капитальный ремонт собственниками помещений многоквартирных домов, отдельные части которых вводились в эксплуатацию поэтапно.

Согласно указанным изменениям, обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений многоквартирного дома, введенного в эксплуатацию поэтапно, возникает по истечении 5 лет со дня ввода конкретной секции (блока) дома в эксплуатацию.

4. Постановлением Правительства Удмуртской Республики от 21.08.2023 № 548 в соответствии с ч. 1.1 ст. 166 Жилищного кодекса РФ утвержден Состав услуг и (или) работ, входящих в число услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, и которые включены в перечень, указанный в ч. 1 ст. 166 Жилищного кодекса РФ.

При формировании фонда капитального ремонта исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, средства фонда капитального ремонт могут быть израсходованы только на те виды работ, которые определены в ч. 1 ст. 166 Жилищного кодекса РФ и состав которых определен в соответствии с указанным документом, а также на виды работ, определенные в ч. 1 ст. 7 Закона УР от 22.10.2013 № 64-РЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике».

5. Внесены изменения в статьи 4.5 и 4.8 KoAП РФ (общие сроки давности привлечения к административной ответственности составляют 60 календарных дней при рассмотрении дел должностными лицами и 90 календарных дней по делам, рассматриваемым судьями. Срок давности исчисляется со дня совершения административного правонарушения (со дня обнаружения), запрещается переносить последний день данного срока на ближайший рабочий день.

6. Внесены изменения в часть 1 статьи 4.5 KoAП РФ (срок давности привлечения к административной ответственности по части 1 статьи 20.25 KoAП РФ составляет 1 год.

7. Внесены изменения в Постановление Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (срок действия продлен на 2024 год) сняты ограничения по выдаче предписаний при выявлении нарушений по результатам проведения контрольных (надзорных) мероприятий.

8. Федеральным законом от 18.03.2023 № 71-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона «О газоснабжении в Российской Федерации» и Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – Закон № 71-ФЗ) введена в действие статья 157.3 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

В соответствии с частью 3 статьи 157.3 ЖК РФ техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме осуществляется специализированной организацией на основании договора о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме, заключенного с каждым собственником помещения и нанимателем жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в многоквартирном доме, если общим собранием собственников помещений в данном многоквартирном доме не принято решение об определении лица, которое от имени указанных собственников и нанимателей уполномочено на заключение договора о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме.

Из анализа содержания пункта 33 Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 г. № 410 (далее – Правила № 410), можно установить, что лицом, выступающим на стороне заказчика по договору о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования, может являться управляющая организация, товарищество или кооператив, определенные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирного доме.

Так, в соответствии с пунктом 33 Правил № 410 указанные лица не вправе отказаться от заключения договора на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования в случае наличия решения общего собрания о выборе лица, уполномоченного на заключение соответствующего договора.

Таким образом, договор заключается либо каждым собственником отдельно, либо от имени собственников по решению общего собрания - управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным или иным специализированным кооперативом.

Необходимо также отметить, что в соответствии с Законом № 71-ФЗ ранее заключенные управляющими организациями, товариществами и кооперативами договоры на техническое обслуживание внутридомового оборудования, содержащие в себе элементы комплексного договора на техническое обслуживание и внутридомового, и внутриквартирного газового оборудования, утратили силу с 01.01.2024 года.

В связи с изложенным, в силу действующего законодательства в отношении каждого многоквартирного дома должно быть заключено два вида договоров: отдельно в отношении внутридомового газового оборудования и отдельно в отношении внутриквартирного газового оборудования.

В соответствии с письмом Минстроя России исх. № 63379-ДН/04 от 16.10.2023 решения общего собрания помещений по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в таком доме (часть 1 статья 46 Жилищного Кодекса РФ), следовательно, решение по вопросу определения лица, уполномоченного от имени собственников и нанимателей жилых помещений на заключение договора о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме считается принятым, если за него проголосовали собственники, обладающие помещениями, общая площадь которых составляет более половины площади помещений в многоквартирном доме, принадлежащих всем участвующим в собрании собственникам.

9. С 28 декабря 2024 Федеральным законом № 540-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» в целях совершенствования организации и осуществления государственного контроля (надзора), в том числе при осуществлении контрольных (надзорных) и профилактических мероприятий.

**3. Итоги деятельности Администрации муниципального образования «Муниципальный округ Кезский район Удмуртской Республики» в области государственного жилищного надзора за 2024 год**

В рамках осуществления жилищного контроля проведено 18 выездных обследований в отношении физических и юридических лиц.

Выдано:

- 10 предостережений о недопущении нарушений обязательных требований физическим лицам;

- 1 предостережение в отношении ООО «Спецавтохозяйство» в части принятия мер по обеспечению соблюдения обязательных требований в соответствии, коммунальной услуги по обращению с ТКО ненадлежащего качества, выразившейся в нарушении периодичности вывоза твердых коммунальных отходов с контейнерных площадок;

- 1 предостережение в отношении ООО «Кезкоммунсервис» в части нарушения правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, направленные на создание комфортных и безопасных условий проживания.

На постоянной основе проводилась разъяснительная работа по вопросам соблюдения обязательных требований жилищного законодательства и законодательства об энергосбережении.

Оснований для проведения внеплановых проверок за отчётный период не возникало.

Количество поступивших обращений граждан, содержащих доводы о нарушении обязательных требований при осуществлении государственного жилищного надзора в 2024 году – 19.