# Доклад по результатам обобщения и анализа правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности по итогам осуществления Министерством государственного жилищного и строительного надзора Мурманской области государственного жилищного надзора и лицензионного контроля за 2024 год

Министерство государственного жилищного и строительного надзора Мурманской области является уполномоченным органом государственной власти Мурманской области, осуществляющим, в том числе два вида контрольно-надзорной деятельности:

– государственный жилищный надзор;

– лицензионный контроль деятельности по управлению многоквартирными домами.

Субъектами проверок Министерства в установленной сфере являются лица, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, ресурсоснабжающие организации, а также граждане.

В основном Министерством проводятся внеплановые проверки по обращениям потребителей услуг в сфере ЖКХ.

Всего по состоянию за 2024 год в Министерства поступило 17 445 обращений граждан, в том числе:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами | 5486 |
| 2. | Ненадлежащее исполнение содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома | 10770 |
| 3. | Оплата за коммунальные услуги | 1981 |
| 4. | Капитальный ремонт | 367 |
| 5. | Перепланировка и использование помещений не по назначению | 331 |
| 6. | Корректировка по отоплению | 75 |

Наибольшее количество обращений поступило из г. Мурманска – 10 631, гораздо меньше из других населённых пунктов Мурманской области, например, из г. Североморска – 2 097, г. Апатиты – 883, г. Кировска – 652, г. Кандалакши – 381, г. Оленегорска – 243, г. Заполярный – 239, г. Полярные Зори – 216, г. Мончегорска – 208, г. Ковдора – 190, г. Кола – 182.

По остальным районам количество обращений составило менее 1 %.

Основной задачей деятельности Министерства является соблюдение законодательства, прав и законных интересов граждан и юридических лиц в жилищной сфере на территории Мурманской области. Для реализации указанной задачи Министерство осуществляет региональный государственный жилищный надзор и лицензионный контроль.

Предметом государственного жилищного надзора является соблюдение указанными лицами 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 перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое в многоквартирном доме, порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме;

2) требований к формированию фондов капитального ремонта;

3) 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;

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

5) 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;

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

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

8) требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов;

9) требований к порядку размещения ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, информации в системе;

10) требований к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах;

11) требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования.

Региональный государственный лицензионный контроль за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами осуществляется в отношении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами является соблюдение лицензиатами лицензионных требований.

Данные цели достигаются путем проведения проверок по результатам полного и своевременного рассмотрения обращений граждан, принятия мер к устранению выявленных нарушений, а также привлечения нарушителей к административной ответственности.

Всего на территории Мурманской области расположено 6 668 многоквартирных домов общей площадью 21 777 тыс. кв.м., действуют 280 товариществ собственников жилья (далее – ТСЖ) и жилищно-строительных кооперативов (далее – ЖСК).

**Государственный жилищный надзор и лицензионный контроль**

Под государственным жилищным надзором понимается деятельность уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, [законодательством](consultantplus://offline/ref=350E76A9D67E86CDBF27B01E23EDB8F82F7CBCA88C0AF535C4C76E85E919DF63A783DA443050AD0BcBg5P) об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований.

Существенную роль в реализации Министерством своих полномочий в 2022 году оказал введенный постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – Постановление № 336) мораторий на проведение контрольных (надзорных) мероприятий.

Фактически мораторий изменил не только порядок проведения контрольных (надзорных) мероприятий, проводимых органами государственного жилищного надзора, но и установил особенности выдачи предписаний по их результатам.

В соответствии с [Постановлением № 336](https://docs.cntd.ru/document/728401034#7DK0KB) выдача предписаний об устранении нарушений обязательных требований по результатам контрольных (надзорных) мероприятий возможна только в случае выявления фактов нарушений, влекущих непосредственную угрозу причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью. Выдача предписаний по итогам проведения контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемым лицом не допускается.

С 23.08.2022 вступившие изменения в Постановление № 336 позволили проводить контрольные (надзорные) мероприятия в рамках регионального государственного лицензионного контроля в случае поступления жалоб граждан за защитой (восстановлением) своих нарушенных прав осуществлялись без согласования с прокуратурой.

Вместе с тем данные изменения не коснулись порядка выдачи предписаний во время действия моратория.

Так в 2024 году Министерством по итогам контрольных (надзорных) мероприятий в адрес контролируемых лиц выдано 784 предписания.

В 2024 году Министерством проведено 1247 проверок. В ходе проверок выявлено более 2 тысяч нарушений нормативных требований.

В ходе реализации Министерством своих полномочий оформлено документов, в том числе: 1247 актов, 784 предписания, 2605 предостережений, 9 107 требований, 511 протоколов, 407 постановлений.

По фактам выявленных нарушений и непринятия своевременных мер по их устранению 85 должностных и 141 юридическое лицо привлечены к административной ответственности в виде штрафа на общую сумму 22,7 млн. рублей.

Также по фактам совершения грубых нарушений вынесено 5 постановлений о привлечении к административной ответственности в отношении ООО "МКД-Сервис", ООО "УК "Гранит", ООО "УК "Рассвет", ООО "УК СИЯНИЕ РОСЛЯКОВО", ООО "ЮНИ ДОМ", ООО «Алмаз», ООО «АРКТИК», ООО «Ленинское ЖЭУ № 9», ООО «МКД Мурманска», ООО «РЖС», ООО «Северная ЖКХ», ООО «Севжилсервис», ООО «ТехСервис Плюс», ООО «УК «АВИАГОРОДОК», ООО «УК «КОРАБЕЛЬНАЯ», ООО «УК «СЕВЕРОМОРСКГРУПП», ООО «УК Ваш Дом», ООО «УК«УЮТ», ООО УК "ЕДИНЫЙ ДОМ 51".

Наиболее часто встречающееся грубое нарушение – наличие задолженности перед ресурсоснабжающими организациями, также выявлены случаи ненадлежащей организации аварийно-диспетчерской службы.

Министерством подводятся итоги проверочные мероприятия размера платы за жилищные и коммунальную услуги многоквартирных домах.

В 2024 году большинство проверок проведено в отношении корректировок размера платы за отопление, рассчитанных за 2023 год.

В 2024 году Министерством проведено более 175 предварительных проверок документов исполнителей коммунальных услуг по отоплению:   
АО «Мурманская ТЭЦ», АО «МЭС», ПАО «ТГК-1», ООО «Мурмашинская тепловая компания», ООО «Тепло Людям. Умба», ООО «Оленегорские тепловые сети» и ООО «Твёрдотопливные энергетические системы», ООО «АТЭС»,   
ООО «Северный город».

Во исполнение предостережений и требований Министерства в 2024 году вышеуказанными ресурсоснабжающими организациями выполнены перерасчёты размера корректировки и платы за коммунальную услугу по отоплению на общую сумму 3,4  млн. рублейк возврату потребителю и около 47 тыс. рублей – к доначислению.

Кроме того, по требованиям Министерства по итогам проведенных проверок в 2024 году произведен возврат 8,5 млн. рублей по прочим услугам, например, некорректное начисление платы за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества, индексация платы за содержание жилого помещения, перерасчет из корректного количества зарегистрированных граждан, либо исходя из корректных показаний ИПУ.

Требования Министерства исполнены в полном объеме.

**Работа с обращениями граждан, юридических и должностных лиц**

В 2024 году в Министерство поступило 17 445 обращений граждан.

В ходе рассмотрения обращений граждан Министерством в адрес управляющих организаций, ТСЖ и ЖСК направлено более 9 тысяч требований о необходимости соблюдения требований нормативных правовых актов Российской Федерации, который на 89% выполнены.

Более чем по 4 тыс. обращениям даны разъяснения норм действующего законодательства.

Руководящим составом Министерства проводятся ежемесячные личные приемы граждан в аппарате Правительства Мурманской области, Региональной общественной приемной Председателя Партии «Единая Россия» Д.А. Медведева (за 2024 год проведено 24 приема).

**Формирование фондов капитального ремонта**

Министерство ведет реестр специальных счетов, реестр уведомлений о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта. В течение 2024 года поступило 12 уведомлений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, смене владельца специального счета.

Министерство ведет реестр специальных счетов, учитывающий данные о поступлении взносов на капитальный ремонт, информирует органы местного самоуправления и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его, информирует Минстрой России о величине собираемости.

В отношении владельцев специальных счетов, в целях недопущения нарушений требований закона о предоставлении в органы жилищного надзора сведений о поступлении денежных средств на такие счета, Министерством проводится профилактические мероприятия по информированию и предупреждению возможных нарушений.

**Лицензирование деятельности управляющих организаций по управлению многоквартирными домами**

Министерство оказывает государственную услугу «Лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

Во исполнение полномочий по осуществлению лицензирования Министерством в 2024 году проделана следующая работа:

1) лицензионной комиссией в 2024 году проведено 13 квалификационных экзаменов для 73 заявленных претендентов, по результатам которых:

– выдано 45 квалификационных аттестатов лицам, успешно прошедшим тестирование;

– 9 претендентам отказано в выдаче квалификационного аттестата в связи с тем, что не сдали экзамен (не набрали нужное количество баллов);

– 19 претендентов не явились на сдачу квалификационного экзамена.

2) Министерством ведутся реестры лицензий Мурманской области на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и квалификационных аттестатов. Их электронные формы размещены на официальном сайте Министерства. Одновременно реестры ведутся Министерством в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ). Информация, содержащаяся в реестрах, доступна для неограниченного круга лиц, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством РФ.

По состоянию на 28.12.2024 в реестре лицензий Мурманской области по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами содержатся сведения о 224 действующих лицензиях на территории Мурманской области, из них у 72 лицензиатов отсутствуют в управлении многоквартирные дома.

3) в 2024 году в Министерство обратилось за получением государственной услуги «Лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами:

– 25 соискателей лицензии за предоставлением лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;

– 2 лицензиатов о прекращении деятельности по управлению многоквартирными домами;

– 4 заявителей о предоставлении выписки из реестра лицензий Мурманской области на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;

– 14 лицензиатов о продлении срока действия лицензии.

По результатам рассмотрения заявлений Министерством приняты следующие решения:

– в отношении 20 соискателей лицензии - о предоставлении лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и в отношении 5 соискателей лицензий - об отказе в предоставлении лицензии;

– в отношении 2 лицензиатов – об отказе в прекращении действия лицензий в связи с наличием в управлении многоквартирных домов;

– предоставлено 4 выписки из реестра лицензий Мурманской области на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;

– в отношении 13 лицензиатов – о продлении срока действия лицензии и в отношении 1 лицензиата – об отказе в продлении срока действия лицензии.

4) в 2024 году Министерством приняты решения о внесении изменений в раздел реестра лицензий Мурманской области на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, который включает в себя сведения о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляют лицензиаты, в отношении 1577 многоквартирных домов.

**Мероприятия по контролю за подготовкой жилищного фонда к эксплуатации в осенне-зимний период 2023-2024 годов.**

В 2024 году особое внимание со стороны Министерства было уделено подготовке управляющими организациями многоквартирных домов к прохождению отопительного сезона. Всего на территории Мурманской области 6580 многоквартирных дома подготовлены к отопительному периоду 2023-2024 годов.

В период регулировки системы отопления в многоквартирных домах имелись ситуации по отсутствию отопления по отдельным стояковым трубопроводам системы отопления ввиду отсутствия доступа в жилые помещения для выполнения мероприятий по регулировке (удаление воздуха из системы). Разрешение каждого случая находилось на контроле управляющих организаций и Министерства.

В 2024 году увеличилось количество операторов, принимающих заявки от населения, что позволило принять большой объем обращений от граждан по вопросу отсутствия отопления.

Также необходимо отметить положительную динамику по запуску отопления в многоквартирные дома среди управляющих организаций. В текущем году к началу отопительного сезона более ответственно подготовились управляющие организации ООО «МУЖСК».

Бесперебойное прохождение отопительного сезона является для Министерства приоритетной задачей. Все заявки от населения и проблемные вопросы по запуску отопления находились на особом контроле Министерства.

С начала отопительного сезона, проводились отключения теплоснабжения ресурсоснабжающими организациями по причине проведения ремонтных работ на наружных сетях. Данная ситуация способствовала увеличению количества обращений граждан по вопросу отсутствия отопления в социальных сетях, а также на «горячую линию». По завершению ремонтных работ на наружных сетях управляющие организации вынуждены были повторно проводить работы по регулировке системы отопления с целью нормализации температурного режима в жилых помещениях.

**Обеспечение информационной и консультативной работы**

В целях проведения информационно-разъяснительной работы среди населения по вопросам, касающимся государственного жилищного надзора, применяются различные формы взаимодействия с населением.

К таким формам относятся: еженедельное оказание бесплатной юридической помощи, проведение встреч, семинаров, участие в радио- и телепрограммах областного и муниципального уровней, организация выступлений в других средствах массовой информации, участие в работе общественных приемных, взаимодействие с общественностью, ассоциациями, привлечение внимания граждан к работе государственных органов.

В ходе рассмотрения обращений сотрудники Министерства ведут разъяснительную работу, направленную на формирование активной гражданской позиции жителей по управлению своим имуществом, в том числе и через средства массовой информации.

В 2024 году специалисты Министерства приняли участие в судебных заседаниях по:

– 98 арбитражным делам в качестве ответчика относительно предмета спора, по искам о признании постановлений, предписаний и предостережений Министерства незаконными и подлежащими отмене, в том числе в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований (исполнении договора управления, о понуждении к выполнению работ и оказанию услуг, о возложении обязанности, о понуждении произвести работы, об устранении препятствий в пользовании общим имуществом, о компенсации морального вреда);

– 12 административным делам в качестве административного ответчика;

– 158 гражданским делам в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, по искам об исполнении договора управления, о понуждении к выполнению работ и оказанию услуг, о возложении обязанности, о понуждении произвести работы, об устранении препятствий в пользовании общим имуществом, о компенсации морального вреда.

В целях повышения правовой грамотности потребителей жилищных и коммунальных услуг, защищённости от действий недобросовестных организаций, осуществляющих управление и содержание многоквартирных домов, на официальном сайте Министерства на постоянной основе размещается информация с разъяснениями на наиболее часто встречающиеся вопросы, разъяснения об изменениях в жилищном законодательстве и другая полезная для потребителей информация.

Кроме того, Министерством постоянно применяются меры, направленные на предупреждение нарушений прав потребителей. В частности, в отчетном периоде 2024 года в адрес управляющих и ресурсоснабжающих организаций Министерством вынесено 2605 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

Результаты деятельности Министерства по исполнению функций по лицензионному контролю и жилищному надзору, предоставлению услуги лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на регулярной основе размещаются на официальном сайте и пабликах Министерства.

Отчёты о проделанной работе ежеквартально направляются Министерством в Минстрой России.

В соответствии с действующим законодательством результаты всех проверок размещаются в общедоступных информационных системах (ГИС ЖКХ, ФГИС «Единый реестр проверок»).

Также осуществляется устное консультирование граждан по телефону «горячей линии ЖКХ».

За 2024 год на телефон «горячей линии ЖКХ» поступило 30 040 заявок, тогда как за 2023 год их было 22 995. По 29 825 обращениям приняты меры оперативного реагирования, направленные на разрешение возникших проблем.

За 2024 год на систему «Платформа обратной связи» поступило 4 305 сообщений. По 4 174 обращениям приняты меры оперативного реагирования, направленные на разрешение возникших проблем.

Высокое количество сообщений обусловлен повышением доверия к власти, а также удовлетворенностью в большей части решением вопросов по существу.

В 2024 году в средствах массовой информации было опубликовано 259 пресс-релизов и 517 публикаций по теме деятельности Министерства.

В первую очередь, встречи с жителями направлены на рассмотрение интересующих их вопросов, в том числе организации и создания ТСЖ, организации взаимодействия с УК. В ходе бесед руководителями Министерства даются консультации по управлению, содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядку начисления платы за жилищно-коммунальные услуги.

Результаты проводимых Министерством мероприятий в сфере защиты прав жителей на получение жилищных и коммунальных услуг нормативного качества, сохранности жилищного фонда освещаются на официальном сайте Министерства и в средствах массовой информации.

На официальном сайте Министерства постоянно обновляется информация по вопросам прав жителей на получение жилищных и коммунальных услуг нормативного качества, их прав на пользование общим имуществом в многоквартирных домах.

С целью эффективного осуществления деятельности Министерство будет продолжена работа:

– работа с управляющими организациями, активом населения, общественными организациями в рамках профилактики правонарушений в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг с целью обеспечения безопасных и комфортных условий проживания граждан путем проведения семинаров, совещаний, публичных мероприятий по вопросам осуществления контрольно-надзорной деятельности;

– усилению контрольно-надзорной деятельности в целях обеспечения соблюдения прав потребителей в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**