



**МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГРАЖДАНСКОЙ ЗАЩИТЫ НАСЕЛЕНИЯ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

П Р И К А З

«10» сентября 2025 г.

№ 54/07

г. Пенза

**Об утверждении доклада о правоприменительной практике по
осуществлению регионального государственного жилищного контроля
(надзора) на территории Пензенской области за 2024 год**

В соответствии с частью 4 статьи 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в российской Федерации» (с последующими изменениями), пунктом 3.4 Положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре) на территории Пензенской области, утвержденного постановлением Правительства Пензенской области от 24.12.2021 № 906-пП (с последующими изменениями),

приказываю:

1. Утвердить доклад о правоприменительной практике по осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора) на территории Пензенской области за 2024 год согласно приложению к данному приказу.

2. Отделу цифровизации программ и информационного обеспечения разместить настоящий приказ на официальном сайте Министерства жилищно-коммунального хозяйства и гражданской защиты населения Пензенской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» до 15.03.2025 г.

3. Управлению государственной жилищной инспекции направить доклад в адрес Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в течение двух рабочих дней со дня его размещения на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на первого заместителя Министра жилищно-коммунального хозяйства и гражданской защиты населения Пензенской области Кузнецова А.С.

Министр

М.А. Панюхин

Приложение
к приказу Министерства жилищно-
коммунального хозяйства и гражданской
защиты населения Пензенской области
10 марта 2025 № 39/ОП

**Доклад о правоприменительной практике по осуществлению
регионального государственного жилищного контроля (надзора) на
территории Пензенской области за 2024 год**

1. Общие положения

Настоящий доклад подготовлен в соответствии с частью 4 статьи 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в российской Федерации» (с последующими изменениями) (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ), требованиями к подготовке докладов о видах государственного контроля (надзора), муниципального контроля и сводного доклада о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле в Российской Федерации, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 07.12.2020 № 2041 «Об утверждении требований к подготовке докладов о видах государственного контроля (надзора), муниципального контроля и сводного доклада о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле в Российской Федерации», пунктом 3.4 Положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре) на территории Пензенской области, утвержденного постановлением Правительства Пензенской области от 24.12.2021 № 906-пП (с последующими изменениями) и в соответствии с программой профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора).

Министерство жилищно-коммунального хозяйства и гражданской защиты населения (далее – Министерство) осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и в рамках полномочий, предоставленных Правительством Пензенской области (Постановление Правительства Пензенской области от 19.07.2021 № 424-пП «Об утверждении Положения о Министерстве жилищно-коммунального хозяйства и гражданской защиты населения Пензенской области» (с изменениями и дополнениями)).

Согласно п. 1.1 Положения о Министерстве жилищно-коммунального хозяйства и гражданской защиты населения Пензенской области, утвержденного постановлением Правительства Пензенской области от 19.07.2021 № 424-пП Министерство является исполнительным органом Пензенской области, уполномоченным осуществлять, в том числе региональный государственный жилищный контроль (надзор).

В соответствии с ч. 1 ст. 5 Федерального закона от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 247-ФЗ) охраняемые законом ценности - это жизнь и здоровье людей, нравственность, права и законные интересы граждан и организаций, сохранность животных, растений, окружающей среды и объектов культурного наследия, оборона страны и безопасность государства, а также иные охраняемые законом ценности.

Для защиты этих ценностей устанавливаются обязательные требования. Предупреждением, выявлением и пресечением их нарушений занимаются контрольные (надзорные) органы в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля (ч. 1 ст. 5 Федерального закона № 247-ФЗ, ч. 1 ст. 1 Федерального закона № 248-ФЗ).

Предметом регионального государственного жилищного контроля (надзора) является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами (далее - контролируемые лица), обязательных требований, установленных жилищным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, законодательством о газоснабжении в Российской Федерации в отношении жилищного фонда, за исключением муниципального жилищного фонда (далее - обязательные требования):

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 Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - Система);

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

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

12) требований к безопасной эксплуатации и техническому обслуживанию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, а также требований к содержанию относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме вентиляционных и дымовых каналов.

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

товариществ собственников жилья;

жилищных и жилищно-строительных кооперативов;

ресурсоснабжающих организаций;

граждан;

региональных операторов по обращению с твердыми коммунальными отходами;

юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

организаций, осуществляющих деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования;

организаций, предметом деятельности которых является выполнение одного или нескольких видов работ при осуществлении деятельности по эксплуатации, в том числе обслуживанию и ремонту лифтов в многоквартирных домах.

2. Общие сведения о контрольных (надзорных) мероприятиях по осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора) на территории Пензенской области.

На территории Пензенской области осуществляют свою деятельность 534 товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов, под управлением которых находятся 631 многоквартирный дом (далее – МКД), непосредственный способ управления – 3979 МКД, 201 ресурсоснабжающая организация, 318 администраций муниципальных образований.

Кроме того, объектом регионального государственного жилищного контроля (надзора) является деятельность юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предоставление услуг по обслуживанию общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых выбрали в качестве способа управления многоквартирным домом - непосредственное управление, а также действия физических лиц.

Министерством за 2024 год рассмотрено 6321 обращение граждан (АППГ – 4487).

В рамках регионального государственного жилищного контроля (надзора):

а) проведено внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий с взаимодействием с юридическими лицами – 282 (АППГ – 287);

б) проведено внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий с использованием средств дистанционного взаимодействия – 0 (АППГ -0);

в) количество отказов в согласовании контрольных (надзорных) мероприятий органов прокуратуры, в том числе о причинах отказов органов прокуратуры в согласовании контрольных (надзорных) мероприятий и мерах, предпринимаемых в целях оптимизации таких отказов.

Количество отказов в согласовании контрольных (надзорных) мероприятий органов прокуратуры – 10.

Основные причины отказов органов прокуратуры в согласовании внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий при проверке исполнения предписаний:

- проведение внепланового контрольного (надзорного) мероприятия, противоречащего федеральным законам, нормативным правовым актам Президента Российской Федерации нормативным правовым актам;

- отсутствие документов, прилагаемых к заявлению о согласовании проведения внепланового контрольного (надзорного) мероприятия.

Проведены занятия с инспекторами, более тщательно собираются документы, которые доказывают, что предписание не исполнено.

г) количество контролируемых лиц, в отношении которых проведены контрольные (надзорные) мероприятия с взаимодействием с контролируемым лицом – 143;

д) количество объектов контроля, категория риска которых изменена в отчетном периоде – 32.

3. Общие сведения о проведенных профилактических мероприятиях.

Приказом Министерства № 387/ОП от 20.12.2023 утверждена программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора) на территории Пензенской области на 2024 год (далее – Программа профилактики).

В рамках Программы профилактики:

- проведено 105 профилактических визитов, зафиксировано 2 отказа (АППГ – 30);

- объявлено 368 предостережений о недопустимости нарушений обязательных требований (АППГ – 488);

- проведено 190 консультирования юридических лиц;

- 19 раз проводилось информирование юридических лиц, индивидуальных предпринимателей по вопросам соблюдения обязательных требований;

- проведены публичные обсуждения правоприменительной практики, на официальном сайте Министерства размещен доклад о правоприменительной практике при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора) по итогам 2023 года.

- на официальном сайте Министерства размещено Руководство по соблюдению обязательных требований при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора).

Приказом Министерства № 295/ОП от 10.12.2024 утверждена программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора) на территории Пензенской области на 2025 год.

4. Общие сведения о результатах проведенных контрольных (надзорных) мероприятий, специальных режимов государственного контроля (надзора), включая данные:

а) о количестве контролируемых лиц, у которых в рамках проведения контрольных (надзорных) мероприятий с взаимодействием с контролируемым лицом выявлены нарушения обязательных требований – 152;

б) о количестве выявленных нарушений обязательных требований 245 (АППГ – 130);

Наиболее типичные нарушения, выявленные в результате КНМ:

- нарушения правил содержания, эксплуатации и ремонта многоквартирных домов - 39%;

- некачественное предоставление коммунальных услуг – 39%;

- нарушения правил пользования помещениями - 10%;

- нарушение порядка расчета платы и внесения платы за жилищно-коммунальные услуги - 4 %;

- по вопросам подготовки к отопительному сезону – 6%;

- неисполнение предписаний- 1 %;

- прочие нарушения – 1%.

Выдано предписаний об устранении нарушений – 83 (АППГ – 92).

Составлено протоколов об административных правонарушениях – 115 (АППГ – 97);

в) количество административных наказаний – 162, из них:

количество административных наказаний, назначенных по итогам контрольных (надзорных) мероприятий (постановления Министерства) - 78;

количество административных наказаний, назначенных по итогам контрольных (надзорных) мероприятий (судебные постановления) - 22;

количество административных наказаний, назначенных по делам возбужденным прокуратурой – 62.

№ п/п	Статья КоАП РФ	Рассмотрено протоколов об административных нарушениях и постановлений о возбуждении административного производства, (Министерством и мировыми судьями) по	Вынесено предупреждений	Штраф
1	Ст. 7.22 КоАП РФ (Нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением)	43	20	23
2	ч.1 ст.20.25 КоАП РФ (Неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный КоАП РФ)	6	0	6
3.	ст.7.23 КоАП РФ (Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи)	56	7	49
4.	ч. 1 ст. 7.23 КоАП РФ (Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг)	1	1	0
5.	ч. 2 ст. 7.23 КоАП РФ (Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами лицами, осуществляющими	40	21	19

	поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг)			
6.	ч.2 ст.19.4.1 КоАП РФ (Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), органа государственного финансового контроля, должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора, должностного лица органа муниципального контроля, органа муниципального финансового контроля по проведению проверок или уклонение от таких проверок, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 статьи 14.24, частью 9 статьи 15.29 и статьями 19.4.2 настоящего Кодекса, повлекшее невозможность проведения или завершения проверки)	14	2	12
7.	ч.2 ст. 9.23 (Уклонение от заключения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, или договора о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме, или договора о техническом обслуживании внутридомового газового оборудования в жилом доме (домовладении), или договора о техническом диагностировании газопроводов, входящих в состав внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, если заключение таких договоров является обязательным)	1	1	0
8.	ч.24. ст. 19.5 КоАП РФ (Невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный	2	0	2 (1 штраф 1 дисквалификация)

государственный жилищный надзор, в том числе лицензионный контроль в сфере осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, об устранении нарушений лицензионных требований, за исключением случаев, предусмотренных частью 24.1 настоящей статьи)			
---	--	--	--

Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований в 2024 году

Описание нарушения	Нарушенный нормативный правовой акт	Последствия нарушения
Неудовлетворительное состояние крыш, состояние входов и лестничных клеток, разрушение козырьков подъездов, захламление лестничных клеток и нарушение периодичности уборки, разрушение штукатурного и окрасочного слоя стен и потолка лестничных клеток	ЖК РФ, Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170	Привлечение к административной ответственности по статье 7.22 КоАП РФ
Предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность	Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354	Привлечение к административной ответственности ст.7.23 КоАП РФ (ч. 2 ст. 7.23 КоАП РФ)

г) наложено штрафов на сумму 394 тыс. рублей (АППГ – 322,1 тыс. рублей), поступило 197,37 тыс. рублей (АППГ – 140,3 тыс. рублей).

5. Общие сведения о результатах досудебного обжалования решений контрольных (надзорных) органов, действий (бездействия) их должностных лиц.

За 2024 год было подано 2 жалобы о несогласии с результатами контрольных (надзорных) мероприятий.

При рассмотрении жалоб нарушений не выявлено, жалобы оставлены без удовлетворения.

Поступило 1 возражение на предостережение о недопустимости нарушений обязательных требований. Ответ дан.

6. Общие сведения о результатах судебного обжалования решений контрольных (надзорных) органов, действий (бездействия) их должностных лиц.

Решением Пензенского областного суда (дело № 33а-3388/24) признано законным проведенная Министерством проверка и составленный по ее результатам акт проверки, которым установлено, что в принадлежащей собственнику квартире, произведено переустройство, в связи с чем им допущено нарушение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 1.7.1 Правил и норм

технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170.

7. Сведения о достижении ключевых показателей вида контроля.

Наименование вида контрольно-надзорной деятельности: региональный государственный жилищный контроль (надзор)					
Негативные явления, на устранение которых направлена контрольно-надзорная деятельность: нарушение обязательных требований к управлению многоквартирными домами, использованию и содержанию жилищного фонда, оказанию коммунальных услуг					
Цели контрольно-надзорной деятельности: минимизация ущерба потребителям жилищно-коммунальных услуг, причиняемого вследствие невыполнения обязательных требований к управлению многоквартирными домами, использованию и содержанию жилищного фонда, предоставлению коммунальных услуг					
Номер (индекс) показателя	Наименование показателя	Формула расчета	Комментарии (интерпретации значений)	Значение показателя (текущее)	Целевые значения на 2022 - 2024 гг. Источник данных для определения значения показателя Сведения о документах стратегического планирования, содержащих показатель (при его наличии)
1	2	3	4	5	6
А	Показатели результативности, отражающие уровень безопасности охраняемых законом ценностей, выражающийся в минимизации причинения им вреда (ущерба)				
А.3	Показатели, характеризующие различную степень причиненного вреда (ущерба) правам и законным интересам граждан и организаций, сохранности животных, растений, иных объектов окружающей среды, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, установленному порядку осуществления государственной власти и местного самоуправления, обороноспособности страны, безопасности и экономическим интересам государства, стабильности финансового сектора, конкуренции, свободе экономической деятельности, единству экономического пространства, свободному перемещению товаров				
А.3.1	Исполнимость предписаний - доля невыполненных предписаний, срок исполнения которых приходится на	$D = (1 - \frac{П(в)}{П(о)}) \times 100\%$	Д - исполнимость предписаний; П(в) - количество невыполненных предписаний, срок исполнения	93%	2022 г. - не менее 91%; 2023 г. - не менее 92%; 2024 г. - не менее 93%

	отчетный период в соотношении с общим количеством предписаний со сроком исполнения на отчетный период) (%)		которых приходится на отчетный период; П(о) - общее количество выданных предписаний сроком исполнения на отчетный период)		
--	--	--	---	--	--

$$Д = (1 - П(в) : П(о)) \times 100\% = (1 - 3:83) \times 100\% = 96,4\%$$

8. Сведения о цифровизации вида контроля.

Прорабатывается вопрос использования мобильного приложения «Мобильный инспектор».

9. Общие сведения о кадровом обеспечении в контрольных (надзорных) органах.

Штатная численность органа жилищного надзора – 32.

Фактическая численность органа жилищного надзора – 28.

10. Выводы и предложения по итогам организации и осуществления вида контроля.

Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила № 354), устанавливают порядок взаимодействия управляющей компании и собственников помещений, в том числе определяют законные обязанности собственников по отношению к управляющей компании (например, подп. «е» п. 34 Правил № 354 предусматривает, что потребитель обязан допускать представителей исполнителя в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время).

Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом вправе требовать от собственников и нанимателей исполнения требований, носящих обязательный характер в соответствии с законом и являющихся условием предоставления коммунальных услуг потребителю в многоквартирном доме (п. 11 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2019), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.12.2019).

В то же время указанные предписания носят информативный характер и направлены на добровольное исполнение собственником (нанимателем)

помещения законных требований управляющей компании. В целях понуждения к исполнению управляющей организации необходимо обратиться с соответствующим требованием в суд.

В настоящее время, возрастает число обращений граждан по вопросам затягивания времени ликвидации аварий на инженерных сетях, в связи с отсутствием допуска в помещения.

Необходимо законодательно проработать порядок доступа в помещение для ликвидации аварий.