

Приложение № 2
к приказу государственной жилищной
инспекции Новосибирской области
от 11.10.2023 № 193

ДОКЛАД
государственной жилищной инспекции Новосибирской области с
руководством по соблюдению обязательных требований

вид (виды) государственного контроля (надзора), по которому (которым) подготовлен доклад	1) региональный государственный жилищный надзор на территории Новосибирской области (далее – государственный жилищный надзор); 2) лицензионный контроль за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Новосибирской области (далее – лицензионный контроль)
период, за который подготовлен доклад	9 месяцев 2023 года (далее также – отчетный период)
дата, на которую представлены сведения в докладе	30.09.2023
ФИО и должность лица, утвердившего доклад	Полищук Александр Иванович начальник государственной жилищной инспекции Новосибирской области

Информация о выявленных устаревших, дублирующих, избыточных, в том числе малозначимых и неэффективных, обязательных требованиях с предложениями по их устранению и иные необходимые предложения по совершенствованию отраслевого нормативного правового регулирования

Нормативных правовых актов, содержащих избыточные, в том числе малозначимые и неэффективные обязательные требования в сфере деятельности государственной жилищной инспекции Новосибирской области (далее также – инспекция, ГЖИ НСО, орган государственного жилищного надзора), не выявлено.

Вместе с тем, в соответствии с действующей редакцией части 1.1 статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) орган местного самоуправления на основании обращения собственников помещений в многоквартирном доме, председателя совета многоквартирного дома, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного

потребительского кооператива, указанных в части 8 статьи 20 ЖК РФ общественных объединений, иных некоммерческих организаций о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 настоящего Кодекса, в пятидневный срок проводит внеплановую проверку деятельности управляющей организации.

При этом, согласно подпункту «б» пункта 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110, требования к выполнению управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ, относятся к лицензионным требованиям к деятельности по управлению многоквартирными домами и являются предметом лицензионного контроля, таким образом, проведение проверок по выполнению управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ, возлагается, как на орган государственного жилищного надзора, так и на орган местного самоуправления.

Кроме того, действующая редакция части 1.1 статьи 165 ЖК РФ содержит устаревшее положение в части ссылки на часть 8 статьи 20 ЖК РФ при определении перечня общественных объединений, которые могут осуществлять общественный жилищный контроль, поскольку круг таких объединений в настоящее время определен в части 19 статьи 20 ЖК РФ.

На основании изложенного, представляется необходимым внести изменения в законодательство с целью исключения дублирующих полномочий органов государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, устаревших положений.

Информация о вступивших в юридическую силу (принятых) в отчетном периоде нормативных правовых актов в подконтрольной сфере и установленных ими новых обязательных требованиях

В отчетном периоде отсутствуют вступившие в юридическую силу (принятые) нормативные правовые акты в подконтрольной сфере, устанавливающие новые обязательные требования.

Вместе с тем, вступили в силу изменения, имеющие существенное значение в рамках осуществления государственного жилищного надзора, лицензионного контроля.

№ п/п	Новое	Основание	Примечание
1.	В статье дополнено, что услуги и (или) работы, входящие в число услуг и (или) работ по капремонту общего имущества, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса, и которые включены в перечень, указанный в части 1 статьи 166 ЖК РФ, определяются региональным	статья 166 ЖК РФ дополнена частью 1.1 - изменения внесены Федеральным законом от	с 01.03.2023

	нормативным правовым актом в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными Минстроем РФ.	07.10.2022 № 378-ФЗ	
2.	Предусмотрена возможность расчета нормативов на ОДН методом аналогов, снижены требования к выборке многоквартирного дома, необходимой для установления нормативов методом аналогов, установлен порядок расчета нормативов расхода тепловой энергии на подогрев воды.	Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 №306- внесены изменения постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2022 №1598	с 01.03.2023
3.	Прописана возможность перерасчета за вывоз твердых коммунальных отходов (далее- ТКО) при временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии жителей многоквартирных домов. При этом, отдельно указано, что заявитель не должен предоставлять акт обследования квартиры на предмет установки ИПУ. Также прописаны формулы такого перерасчета в зависимости от того, как начисляется плата за вывоз ТКО в регионе: исходя из площади помещения или количества проживающих.	пп. 86 (1), 92 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг	с 01.03.2023

		собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»- внесены изменения постановлением Правительства РФ от 16.11.2022 №2076	
4.	ЖК РФ дополнен новой статьей- 157.3 «Условия предоставления коммунальной услуги по газоснабжению».	ЖК РФ дополнен ст.157.3 - изменения внесены Федеральным законом от 18.03.2023 № 71-ФЗ	с 01.09.2023
5.	<p>Внесены изменения в порядок ведения ЕРКНМ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - внесение сведений о контролируемых лицах из реестра категоризованных объектов ЕРВК (сейчас только объекты); - возможность отмены и переноса проверки; - возможность внесения сведений о проведении обязательного профилактического визита в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля»; - изменение работы с основаниями проведения мероприятий (для поручений Президента, Правительства — выбор конкретного поручения из справочника ЕРВК; для требования прокурора — обязательное заполнение реквизитов требования; для индикаторов риска — выбор индикаторов из справочника ЕРВК; для проверки предписаний и для невозможности проведения мероприятий — указание ссылки на проведенное мероприятие); -автоматическое заполнение информации о контрольном органе из личного кабинета (на основе данных ЕСИА); -внесение информации о прокуратурах из справочника ЕРВК. <p>Пересмотрен мораторий:</p> <ul style="list-style-type: none"> - возможность выдачи новых предписаний по любым нарушениям обязательных требований без ограничений, а также проверки их исполнения; - возможность проведения профилактического визита (от которого нельзя отказаться) на основании поручения Президента или Правительства; 	постановление Правительства Российской Федерации от 10.03.2023 № 372 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации и признании утратившим силу отдельного положения акта Правительства Российской Федерации»	17.03.2023 (за исключением отдельных положений)

	-возможность подачи заявления об изменении категории риска объекта контроля в рамках системы досудебного обжалования.		
6.	Предусмотрено, что при перерасчёте платы за ресурсы на содержание общего имущества сумма доначислений распределяется равными долями на весь следующий расчётный год.	пп. «а» п. 29.3 Правил № 491-изменения внесены постановлением Правительства РФ от 27.03.2023 № 480	с 30.03.2023
7.	В перечне вопросов, предлагаемых лицу, претендующему на получение квалификационного аттестата, изменились 7 вопросов.	приложение № 4 к приказу Минстроя РФ от 05.12.2014 №789/пр-изменения внесены Приказом от 31.01.2023 №54/пр	06.04.2023
8.	В перечень лицензируемых видов деятельности Закона о лицензировании включена деятельность по оказанию услуг по дезинфекции, дезинсекции и дератизации в целях обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения.	Федеральный закон «О лицензировании отдельных видов деятельности» и статья 44 Федерального закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»-изменения внесены Федеральным законом от 29.05.2023 №194-ФЗ	с 01.03.2024
9.	Исключена обязанность потребителя при проведении поверки приборов учета направлять исполнителю коммунальной услуги копию документа, удостоверяющего результаты такой поверки, а также прикладывать к заявке на ввод в эксплуатацию прибора учета сведения о последней поверке счетчиков.	в подпункт «д» пункта 34, пункт 81 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов-	распространяется на все отношения, возникшие с 01.09.2022

		изменения внесены постановлением Правительства РФ от 12.04.2023 №588	
10.	<p>- с 1 сентября 2023 каждый собственник помещения в многоквартирном доме обязан заключить договор с единой компанией, которая будет обслуживать всё газовое оборудование в доме;</p> <p>- к лицензионным требованиям отнесено соблюдение требований, предусмотренных подпунктом «а» пункта 11 и пунктом 12 Правил пользования газом № 410, нарушение этого требования будет считаться грубым;</p> <p>- к контролируемым лицам в рамках госжилнадзора отнесены организации, которые осуществляют деятельность по проверке состояния и функционирования дымовых и вентиляционных каналов, их очистке и ремонту;</p> <p>- Минимальный перечень работ по содержанию общего имущества №290 дополнен п. 15(1) «Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания дымовых и вентиляционных каналов в многоквартирных домах».</p>	<p>изменения в Правила поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан № 549, Правила пользования газом № 410, Правила предоставления коммунальных услуг № 354, Положении о лицензировании и деятельности по управлению МКД № 1110, в постановлении Правительства РФ от 30.09.2021 № 1670 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора)», Минимальном перечне работ по содержанию общего имущества №290- внесены постановлением Правительства РФ от 29.05.2023 № 859</p>	с 01.09.2023
11.	Допускается выдача предписания об устранении выявленных в ходе проведения выездного обследования в рамках муниципального контроля нарушений.	пункт 7.2 постановления Правительства	20.06.2023

		Российской Федерации от 10.03.2022 № 336- изменения внесены постановлением Правительства Российской Федерации от 19.06.2023 №1001	
12.	Действие лицензии прекращается для управляющих компаний, которые не смогли продлить лицензию на деятельность по управлению многоквартирным домом.	статьи 199 и 200 ЖК РФ- внесены изменения Федеральным законом от 24.06.2023 № 273-ФЗ	24.06.2023
13.	<ul style="list-style-type: none"> - в перечень компетенций ОСС включено принятие решения по обеспечению жилищных прав граждан при реализации программ комплексного развития территории в соответствии со статьей 32.1 ЖК РФ, если необходимость принятия такого решения предусмотрена федеральным законом; - расширен круг лиц, которые могут обратиться в суд с требованием к собственнику квартиры расселяемого многоквартирного дома заключить договор на предоставление ему другого жилья. 	статья 32.1, статья 44 ЖК РФ- изменения внесены Федеральным законом от 24.06.2023 №276-ФЗ	24.06.2023
14.	В случае добросовестного исполнения управляющей организацией своих обязанностей по договору управления многоквартирным домом собственники вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом и выбрать другую управляющую организацию не ранее, чем через год с даты заключения такого договора. Вместе с тем, если управляющая организация нарушает условия договора или собственники планируют изменить способ управления многоквартирным домом, на общем собрании собственники помещений могут в одностороннем порядке расторгнуть договор с управляющей организацией и выбрать другую или изменить способ управления домом.	статья 162 ЖК РФ- изменения внесены Федеральным законом от 04.08.2023 №434-ФЗ	15.08.2023
15.	Уточнен порядок закупки товаров (материалов и оборудования) при проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.	статьи 167, 169, 170, 174, 179, 180, 182, 190, 191 ЖК РФ- внесены Федеральным законом от 04.08.2023 №433-ФЗ	01.09.2023
16.	Уточнен порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:	статьи 44, 45, 47, 47.1, 48 ЖК РФ-	15.08.2023

<ul style="list-style-type: none"> - администратором общего собрания теперь может быть только лицо из числа собственников помещений в многоквартирном доме или иных лиц, указанных в ЖК РФ, по инициативе которых созывается общее собрание; - к компетенции общего собрания отнесено принятие решения о порядке приема оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования опросным путем; - в сообщении о проведении общего собрания в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования опросным путем или очно-заочного голосования должно быть указано время начала и окончания голосования (продолжительность голосования); - заочное голосование опросным путем теперь проводится посредством передачи инициатору проведения общего собрания оформленных в письменной форме решений собственников в порядке, установленном решением общего собрания; - в сообщении о проведении общего собрания с использованием ГИС ЖКХ в числе сведений об администраторе общего собрания - юридическом лице потребуется указывать адрес электронной почты, а также должность и реквизиты документа о назначении (избрании) на должность; - собственники помещений в многоквартирном доме смогут голосовать по вопросам повестки дня общего собрания с использованием ГИС ЖКХ посредством получения консультационной и организационно-технической поддержки в МФЦ; - до 24 часов увеличены сроки: размещения администратором общего собрания в ГИС ЖКХ информации о лицах, участвующих в собрании, и принятых ими решениях; формирования в ГИС ЖКХ протокола общего собрания. 	<p>изменения внесены Федеральным законом от 04.08.2023 №441-ФЗ</p>	
--	--	--

Анализ судебной практики, связанной с применением обязательных (лицензионных) требований

Анализ судебной практики, сложившейся по результатам обжалования в отчетном периоде контролируемые лицами оснований и результатов контрольных (надзорных) мероприятий, показывает, что должностными лицами инспекции при осуществлении государственного жилищного надзора и лицензионного контроля соблюдаются требования действующего законодательства, регламентирующие процедуру проведения контрольных (надзорных) мероприятий.

За отчетный период отсутствуют случаи отмены оснований и результатов контрольных (надзорных) мероприятий в связи с грубым нарушением

установленных частью 2 статьи 20 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» требований к организации и проведению проверок, частью 2 статьи 91 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» требований к организации и осуществлению государственного контроля (надзора).

Анализ судебной практики позволяет сделать вывод о том, что при проведении контрольных (надзорных) мероприятий и установлении факта наличия (отсутствия) нарушения контролируемые лицами обязательных (лицензионных) требований, привлечении лиц, допустивших нарушение обязательных (лицензионных) требований, к ответственности должностными лицами инспекции в большинстве случаев правильно толкуются и применяются нормы действующего законодательства – доля решений, принятых судами, подтверждающих правомерность действий инспекции, составила в отчетном периоде **88,3 %**, что на **5,7 % выше**, чем за аналогичный период прошлого года.

При этом, учитывая тот факт, что отмененные 2 постановления и приказ, 4 случая признания действий инспекции незаконными относятся к 2022 году, можно сделать вывод, что доля решений, принятых судами, подтверждающих правомерность действий инспекции за 2023 год, в чистом виде составила 100 %.

В отчетный период предметом рассмотрения Арбитражного суда Новосибирской области было заявление товарищества собственников жилья о выдаче инспекцией предостережения по вопросу отсутствия парковочных мест для инвалидов на придомовой территории многоквартирного дома.

В обоснование своих требований товарищество собственников жилья ссылалось на незаконность оспариваемого предостережения, поскольку парковка на придомовой территории многоквартирного дома (далее – МКД) не является парковкой общего пользования и не предназначена для использования неограниченным кругом лиц, следовательно, нормы Федерального закона от 24.11.1995 №181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в РФ» на нее не распространяются. Выделение парковочных мест для инвалидов на парковках с установкой специальных знаков относится к компетенции органов государственной власти и органов местного управления и производится за их счет, а также на то, что товарищество не вправе принимать решения о пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД без решения общего собрания собственников МКД, принятого в установленном порядке (в данном случае необходимо 2/3 голосов собственников помещений в МКД).

Вместе с тем, суды первой и апелляционной инстанций данные доводы товарищества во внимание не приняли, отметив обоснованность выданного инспекцией предостережения, поскольку товарищество могло и было обязано исполнить требования закона, принять меры для организации парковочного места или иным образом способствовать доступности территории земельного участка и имущества дома ребенку – инвалиду, проживающему в этом доме.

Нормы Федерального закона от 24.11.1995 №181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» подлежат неукоснительному соблюдению

товариществом. Товарищество, как организация, созданная в целях эффективного управления имуществом многоквартирного дома, обязано обеспечить выполнение требований действующего законодательства, обеспечить соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе собственников, имеющих ограничения жизнедеятельности. При этом, положениями статьи 137 ЖК РФ товарищество наделено необходимым комплексом прав для исполнения своих обязанностей.

Также предметом рассмотрения судом было заявления управляющей организации о признании недействительными приказа инспекции о внесении изменений в реестр лицензий в связи с принятием органом местного самоуправления постановления об определении управляющей организации для осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом.

В обоснование своих требований управляющая организация ссылалась на внесение изменений в реестр лицензий без соответствующего заявления лицензиата, направленное в адрес инспекции постановление органа местного самоуправления является лишь распорядительным документом и носит исключительно уведомительный характер и не подменяет собой заявление лицензиата о внесении изменений в реестр.

Вместе с тем, суд не принял во внимание указанные доводы управляющей организации, указав на правомерность вынесенного инспекцией приказа, поскольку внесение изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации на основании решения органа местного самоуправления об определении управляющих организаций возможно без заявления от лицензиата, что также подтверждается разъяснениями Минстроя России, содержащимися в письме №10701- ОЛ/04 от 23.03.2020, определением Верховного суда Российской Федерации от 19.11.2021 по делу №А50-187/2021.

В соответствии с ч. 17 ст. 161 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственниками помещений в данном многоквартирном доме считается заключенным со дня принятия органом местного самоуправления решения об определении управляющей организации, следовательно, у управляющей организации изменился перечень многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.

Кроме того, в отчетном периоде судом рассмотрено заявление организации, предоставляющей коммунальную услугу по газоснабжению, по вопросу законности выданного инспекцией предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований в части приостановления оказания услуги по газоснабжению и не уведомления потребителя о возможном приостановлении оказания данной услуги, а также решения об отказе в удовлетворении возражений на данное предостережение.

При рассмотрении дела суд не усмотрел оснований для удовлетворения требований указанной выше организации, установил законность принятых инспекцией ненормативно-правовых актов. Вопреки доводам исполнителя коммунальных услуг при приостановлении коммунальной услуги по газоснабжению необходимо руководствоваться не только Правилами поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденными

Постановлением Правительства РФ от 21.07.2008 №549, но и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 (далее – Правила №354). Исполнитель коммунальной услуги обязан удостовериться во вручении уведомления о приостановлении газа, один лишь факт направления уведомления, при отсутствии сведений о его вручении потребителю, не свидетельствует о надлежащем уведомлении потребителя.

При этом, необходимо отметить, что суд указал на то, что Правилами №354 предусмотрен запрет на приостановление предоставления коммунальной услуги по отоплению. А в рассматриваемом случае, коммунальная услуга по газоснабжению предоставлялась потребителю, в том числе и для отопления.

Также предметом рассмотрения Арбитражного суда Новосибирской области в отчетный период было заявление ресурсоснабжающей организации об отмене двух предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

По одному делу заявленные требования ресурсоснабжающая организация мотивировала тем, что со стороны заявителя не были допущены нарушения пунктов 80 (1), 80 (2), 81, 81(1) Правил № 354 и не усматривалось признаков такого нарушения ввиду того, что оформление акта о вводе в эксплуатацию прибора учета по результатам поверки не предусмотрено действующим законодательством.

Вместе с тем, суды первой и апелляционной инстанций данные доводы ресурсоснабжающей организации во внимание не приняли, отметив обоснованность выданного инспекцией предостережения, поскольку правоотношения между исполнителем и потребителем коммунальной услуги регламентированы Правилами №354.

В соответствии с пунктом 81 (14) Правил №354 ввод в эксплуатацию прибора учета после его ремонта, замены и поверки осуществляется в порядке, предусмотренном пунктами 81-81(9) Правил №354.

Кроме того, согласно пунктом 81 (6) Правил №354 по результатам проверки прибора учета гарантирующий поставщик оформляет акт ввода прибора учета в эксплуатацию.

Как следует из материалов дела, у АО «Новосибирскэнергосбыт» отсутствует акт ввода в эксплуатацию ИПУ, подписанный потребителем.

Также предметом рассмотрения судом было заявления управляющей организации о признании незаконным приказа инспекции, вынесенного на основании заявления такой управляющей организации, о внесении изменений в реестр лицензий, а именно о включении сведений о многоквартирном доме в реестр сведений, как многоквартирный дом, деятельность по управлению которым осуществляет данная управляющая организация. Заявление было подано по истечении более одного года после вынесения приказа и осуществления данной управляющей организации деятельности по управлению многоквартирным домом.

В обоснование своих требований управляющая организация ссылалась на неправомерность издания оспариваемого приказа, который противоречит нормам действующего законодательства. Заявитель полагает, что инспекция была обязана осуществить проверку достоверности сведений, содержащихся в документах на

предмет их соответствия нормам законодательства, а также на отсутствие признаков ничтожности решения общего собрания.

Вместе с тем, суд не принял во внимание указанные доводы управляющей организации, указав на правомерность вынесенного инспекцией приказа, поскольку из представленных доказательств, в сложившейся ситуации заявителем не доказано нарушение его прав и законных интересов.

Договор управления заключен на основании представленных бюллетеней, которые, как установлено, не обладают признаком ничтожности, управляющей организацией в ГИС ЖКХ размещены сведения о многоквартирном доме как о доме, находящемся в управлении управляющей организации. Оспариваемый приказ принят на основании заявления самой управляющей организации и в его интересах. Инспекция не является надлежащим лицом, обладающим правом для оценки представленного решения собственников на предмет недействительности. Явных признаков ничтожности принятого решения не усматривается.

По второму делу заявленные требования ресурсоснабжающая организация мотивировала тем, что у нее отсутствует обязанность по заключению договора энергоснабжения с собственниками площадей, отведенных в многоквартирном доме под машино-места, а следовательно, и обязанность по осуществлению начислений таким лицам платы за коммунальную услугу по электрической энергии.

Вместе с тем, суд первой инстанции (при этом, ресурсоснабжающая организация не пошла обжаловать решение в вышестоящую инстанцию) данные доводы ресурсоснабжающей организации во внимание не принял, отметив, что начисление за коммунальную услугу по электроэнергии по жилому и нежилому помещению, в том числе по машино-местам, должна производить ресурсоснабжающая организация, так как автопарковка входит в состав многоквартирного дома и собственниками помещений многоквартирного дома принято решение о переходе на прямые договоры с ресурсоснабжающей организацией.