

Приложение № 2
к приказу государственной жилищной
инспекции Новосибирской области
от 15.06.2021 № 117

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

вид (виды) государственного контроля (надзора), по которому подготовлен доклад	1) региональный государственный жилищный надзор на территории Новосибирской области (далее – государственный жилищный надзор); 2) лицензионный контроль предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Новосибирской области (далее – лицензионный контроль)
период, за который подготовлен доклад	за 1 полугодие 2021 год (далее также – отчетный период)
дата, на которую представлены сведения в докладе	31.05.2021
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

1. Нормативных правовых актов, содержащих устаревшие, дублирующие, 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.

2. Имеют место дублирующие контрольно-надзорные полномочия:

1) в соответствии с положениями пункта 2 части 5 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее также – ЖК РФ) должностные лица органов государственного жилищного надзора и должностные лица муниципального жилищного контроля, являющиеся соответственно

государственными жилищными инспекторами, муниципальными жилищными инспекторами, наделены дублирующими полномочиями по проведению проверок:

- соблюдения наймодателями жилых помещений в наемных домах социального использования обязательных требований к наймодателям и нанимателям жилых помещений в таких домах, к заключению и исполнению договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договоров найма жилых помещений;
- соблюдения требований к представлению документов, подтверждающих сведения, необходимые для учета в муниципальном реестре наемных домов социального использования;
- соответствия устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива (далее – товарищество или кооператив), внесенных в устав такого товарищества или такого кооператива изменений требованиям законодательства Российской Федерации;
- правомерности принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья;
- правомерности избрания общим собранием членом товарищества или кооператива правления товарищества или кооператива;
- правомерности избрания общим собранием членом товарищества собственников жилья или правлением товарищества собственников жилья председателя правления такого товарищества;
- правомерности избрания правлением жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива председателя правления такого кооператива;
- правомерности принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации;
- правомерности утверждения условий договора управления многоквартирным домом и его заключения;
- правомерности заключения с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- правомерности заключения договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утверждения условий данных договоров;

2) в соответствии с частью 1.1 статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации на органы местного самоуправления возложены полномочия по проверке выполнения управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, в тоже время, в соответствии с пунктом 3«б» Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ 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 проверок органов государственного жилищного надзора при осуществлении 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;

3) согласно положениям пункта 89 Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410, контроль за соблюдением указанных Правил возлагается как на органы государственного жилищного надзора, так и на органы муниципального жилищного контроля;

4) в соответствии с положениями пунктов 18, 23 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, органы государственного жилищного надзора и органы муниципального контроля наделены дублирующими полномочиями по приему и учету уведомлений о принятом на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решении о смене способа управления многоквартирным домом или досрочном расторжении договора управления многоквартирным домом, а также актов приема-передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов.

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

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

№ п/п	Новое	Основание	Примечание
1	<p>Определены правовые и организационные основы установления и оценки применения содержащихся в нормативных правовых актах требований, которые связаны с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности и оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля, привлечения к административной ответственности, предоставления лицензий и иных разрешений, аккредитации, оценки соответствия продукции, иных форм оценки и экспертизы.</p>	<p>ФЗ от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации»</p>	<p>с 01.01.2021</p>
2	<p>Предусматривается переход к "реестровой модели" в сфере лицензирования отдельных видов деятельности, предполагающей отказ от предоставления лицензий в</p>	<p>Федеральный закон от 04.05.2011</p>	<p>с 01.01.2021</p>

	<p>бумажном виде в пользу внесения записи о предоставлении лицензии в реестр лицензий.</p> <p>Выписка из реестра лицензий на бумажном носителе предоставляется за плату. Размер платы за предоставление выписки из реестра лицензий на бумажном носителе составляет 3 тыс. рублей. Выписка из реестра лицензий в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лицензирующего органа, предоставляется без взимания платы.</p> <p>Предусматривается возможность подачи соискателем заявления о предоставлении лицензии в лицензирующий орган или в МФЦ, если соответствующая услуга предоставляется через МФЦ.</p> <p>В случае принятия лицензирующим органом решения о предоставлении лицензии запись о предоставлении лицензии вносится в реестр лицензий в день регистрации приказа (распоряжения).</p> <p>В течение 3 рабочих дней после дня внесения записи о предоставлении лицензии в реестр лицензий лицензирующий орган направляет уведомление о предоставлении лицензии лицензиату по его выбору в форме электронного документа либо на бумажном носителе заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении.</p> <p>Доступ к общедоступной информации, содержащейся в реестрах лицензий, обеспечивается лицензирующим органом, ведущим соответствующий реестр лицензий, посредством ее размещения в сети "Интернет", в том числе в форме открытых данных. Данные о лицензиях, содержащиеся в соответствующих реестрах лицензий, получают статус открытых данных при внесении соответствующей записи в соответствующий реестр, который ведется в электронном виде.</p> <p>Записи в реестрах лицензий, внесенные до 1 января 2021 года, подлежат приведению в соответствие с новыми требованиями до 1 января 2022 года. Лицензии, выданные до 1 января 2021 года, подтверждают наличие у лицензиата лицензии на дату 1 января 2021 года.</p>	<p>№ 99-ФЗ (ред. от 31.07.2020) "О лицензировани и отдельных видов деятельности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2021)</p>	
3	<p>Утверждены Правила формирования и ведения реестра лицензий и типовая форма выписки из реестра лицензий.</p>	<p>Постановление М Правительства РФ от 29.12.2020 № 2343.</p>	с 01.01.2021
4	<p>Утверждены перечни НПА, оценка соблюдения требований которых осуществляется в рамках государственного жилищного надзора, лицензионного контроля за деятельностью лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами.</p>	<p>Приказ Минстроя России от 30.12.2020 № 912/пр "Об утверждении перечня</p>	с 01.01.2021

	<p>Перечни включают в себя, в числе прочего, гиперссылки на текст нормативного правового акта на Официальном интернет-портале правовой информации (www.pravo.gov.ru), реквизиты нормативного правового акта, виды экономической деятельности лиц, обязанных соблюдать установленные нормативным правовым актом обязательные требования, категории лиц, обязанных соблюдать установленные требования.</p> <p>Перечни включают в себя, в числе прочего, гиперссылки на текст нормативного правового акта на Официальном интернет-портале правовой информации (www.pravo.gov.ru), реквизиты нормативного правового акта, виды экономической деятельности лиц, обязанных соблюдать установленные нормативным правовым актом обязательные требования, категории лиц, обязанных соблюдать установленные требования.</p>	<p>нормативных правовых актов (их отдельных положений), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного жилищного надзора, лицензионного контроля за деятельностью юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами"</p>	
5	<p>Планируется к реализации на базе Единого портала государственных и муниципальных услуг (функций) возможность проведения в заочной форме общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме,</p> <p>Для проведения общего собрания собственников помещений в заочной форме с использованием единого портала обеспечиваются, в числе прочего:</p> <p>возможность вынесения вопросов на голосование собственником помещений при условии регистрации инициатора в единой системе идентификации и аутентификации в установленном законодательством порядке путем размещения сообщения в электронной форме на едином портале;</p> <p>возможность информирования о проведении общего собрания собственников помещений, а также об итогах его проведения;</p> <p>возможность голосования и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, при условии подтверждения в автоматическом режиме информации о праве собственности намеревающихся принять участие в голосовании собственников помещения в многоквартирном доме в соответствии с данными из федеральной системы ведения Единого реестра и при соблюдении условия наличия регистрации в единой системе идентификации и аутентификации в установленном законодательством РФ порядке;</p> <p>возможность формирования протокола общего собрания собственников помещений на основании решений, принятых по вопросам, поставленным на</p>	<p>п. 1,19 Положения о федеральной государственной информационной системе "Федеральный реестр государственных и муниципальных услуг (функций), утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.01.2021 № 9</p>	с 29.01.2021

	голосование, в заочной форме с использованием единого портала; взаимодействие с государственной информационной системой жилищно-коммунального хозяйства, в том числе в целях размещения сообщений о проведении общего собрания, принятых решениях, итогах голосования, и прочее.		
5	<p>Скорректирован перечень документов, представляемых в рамках лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами.</p> <p>В частности, утратило силу требование о приложении к заявлению о предоставлении лицензии копий учредительных документов юридического лица, засвидетельствованных в нотариальном порядке.</p> <p>Также уточнено, что выписка из реестра лицензий содержит сведения, предусмотренные частью 9 статьи 21 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности», в том числе, сведения о дате формирования выписки, регистрационном номере лицензии, соответствующем номеру записи в реестре лицензий о предоставлении лицензии, о дате предоставления лицензии.</p>	п.6,7 постановление Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 (ред. от 13.09.2018) "О лицензировании и предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами"	с 09.02.2021

Рекомендации по конкретным организационным и техническим мерам, которые необходимо предпринять подконтрольным лицам для обеспечения их соответствия новым обязательным требованиям

Типичные нарушения установленных требований	Рекомендации по недопущению нарушения установленных требований
При ведении реестра собственников помещений в многоквартирном доме не указываются сведения о размерах, принадлежащих каждому из собственников помещений в многоквартирном доме долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.	<p>В соответствии с требованиями части 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации реестр собственников помещений в многоквартирном доме, который обязаны вести управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, должен содержать помимо сведений, позволяющих идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме, также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.</p> <p>В соответствии с положениями части 1 статьи 37 Жилищного кодекса Российской Федерации доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.</p>

	<p>Из чего следует, что доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме определяется отношением между общей площадью принадлежащего собственнику помещения в многоквартирном доме к общей площади всех помещений в многоквартирном доме, принадлежащих на праве собственности физическим и юридическим лицам, является безразмерной величиной, выраженной в виде правильной или десятичной дроби.</p> <p>Таким образом, в реестре собственников помещений в многоквартирном доме должны указываться сведения о размерах принадлежащих каждому из собственников помещений в многоквартирном доме долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, выраженных в виде правильной или десятичной дроби.</p>
<p>Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании принимают решения о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами - региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.</p>	<p>Часть 7.1 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой предусматривалось принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решений о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами - региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами (прямые платежи), утратила силу с 03.04.2018 в соответствии с Федеральным законом от 03.04.2018 № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (пп. «д» п.6 ст.1 Федерального закона).</p> <p>С указанной даты собственники помещений в многоквартирном доме вправе принимать на общем собрании решения о заключении от своего имени договора ресурсоснабжения с соответствующей ресурсоснабжающей организацией, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (прямые договоры).</p>
<p>Нарушение порядка и сроков передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и</p>	<p>Передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов вновь выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо при непосредственном управлении одному из собственников помещений в МКД должна осуществляться по акту приема-передачи в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом (ч.10 ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации п.18-22,25 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416)</p>

<p>иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо при непосредственном управлении одному из собственников помещений в МКД</p>	
<p>Нарушение порядка и сроков предоставления информации по запросу (обращению) собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме</p>	<p>Управляющая организация, товарищество или кооператив обязаны предоставить по запросу (обращению) собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме информацию в порядке и сроки, предусмотренные п.п. 34-38 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416</p>
<p>Нарушение порядка и сроков предоставления реестра собственников помещений в многоквартирном доме по запросу собственника или иного лица, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.</p>	<p>При поступлении в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обращения в письменной форме, в том числе обращения с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ), собственника или иного лица, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, о предоставлении реестра собственников помещений в многоквартирном доме указанные лица обязаны в течение пяти дней с момента получения такого обращения предоставить собственнику или иному лицу, по инициативе которого созывается общее собрание, этот реестр. Согласие собственников помещений в многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в реестре, не требуется. Так же не требуется предоставление заявителем информации, подтверждающей факт инициирования общего собрания собственников.</p>
<p>Нарушение порядка, состава, сроков и периодичности размещения в ГИС ЖКХ информации о деятельности по управлению многоквартирным домом</p>	<p>Обеспечить свободный доступ к информации в порядке, сроки и в составе предусмотренном разделом 10 Приказа Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»</p>
<p>Нарушение обязательных требований к уставу товарищества собственников жилья, внесенных в устав такого товарищества изменений</p>	<p>Соблюдения порядка утверждения устава установленного с ч.2,2.1 ст.135 ЖК РФ</p>
<p>Выставление собственнику</p>	<p>Выставлять собственникам помещений многоквартирного дома</p>

<p>помещения в едином платежном документе сумму к оплате по взносу на капитальный ремонт с указанием расчетного счета управляющей организации</p>	<p>платежные документы с указанием номера специального счета, открытого для формирования фонда капитального ремонта, банковских реквизитов (п.2 ч.2 ст.154, п.1 ч.2 ст.155 ЖК РФ; раздел 3 приложение 1 приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 26.01.2018 № 43/пр «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг»)</p>
<p>Сбор в кассу или зачисление на расчетный счет управляющей организации денежных средств, сформированных за счет взносов собственников помещений на капитальный ремонт</p>	<p>Обеспечивать зачисление взносов на капитальный ремонт от собственников помещений непосредственно на специальный счет, открытый для цели формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома, минуя иные счета (ч.5 ст.155, ч.6 ст.155, п.1 ч.3 ст.170, ч.4 ст.175 ЖК РФ)</p>
<p>Не исполнение обязанности владельцем специального счета по осуществлению контроля за соответствием российской кредитной организации требованиям, установленным ч. 2 ст.176 ЖК РФ</p>	<p>Осуществлять контроль владельцу специального счета за соответствием российской кредитной организации требованиям, установленным ч.2 ст.176 ЖК РФ. В случае, если российская кредитная организация, в которой открыт специальный счет, перестает соответствовать указанным требованиям, владелец специального счета обязан уведомить в течение 15 дней с момента размещения информации ЦБ РФ в порядке, установленном ч.2 ст.176 ЖК РФ, собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости принятия решения о выборе иной российской кредитной организации для открытия специального счета, а также вправе инициировать проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решения о выборе иной российской кредитной организации (ч.2 ст.176 ЖК РФ)</p>
<p>Выставление собственнику помещения в платежном документе ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере меньшем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации</p>	<p>Выставлять собственнику помещения в едином платежном документе размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (ч.1 ст.169, п.1 ч.4 ст.170 ЖК РФ)</p>
<p>Отсутствие начисления взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома всем собственникам помещений, у которых возникла обязанность по уплате</p>	<p>Обеспечивать начисление взносов всем собственникам помещений в многоквартирном доме соразмерно их доле в праве собственности (п.5 ч.2 ст.153, п.6 ч.2 ст.153, п.7 ч.2 ст.153, ч.1 ст.169, п.2 ч.2 ст.154, ч.2 ст.155 ЖК РФ)</p>
<p>нарушение нормативного уровня и режима</p>	<p>Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в</p>

<p>предоставления коммунальных услуг</p>	<p>том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой.</p> <p>Время проведения проверки назначается не позднее 2 часов с момента получения от потребителя, если с потребителем не согласовано иное время.</p> <p>По окончании проверки составляется акт проверки.</p> <p>Датой и временем, начиная с которых считается, что коммунальная услуга предоставляется с нарушениями качества, являются:</p> <p>а) дата и время обнаружения исполнителем факта нарушения качества коммунальной услуги;</p> <p>б) дата и время доведения потребителем до сведения аварийно-диспетчерской службы сообщения о факте нарушения качества коммунальной услуги;</p> <p>в) дата и время начала нарушения качества коммунальной услуги, которые были зафиксированы коллективным (общедомовым), общим (квартирным), индивидуальным прибором учета или иным средством измерения;</p> <p>г) дата и время начала нарушения качества коммунальной услуги, которые были зафиксированы в акте проверки качества предоставляемых коммунальных услуг, составленном потребителем.</p> <p>Период нарушения качества коммунальной услуги считается оконченным:</p> <p>а) с даты и времени установления исполнителем факта возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества;</p> <p>б) с даты и времени доведения потребителем до сведения аварийно-диспетчерской службы исполнителя сообщения о возобновлении предоставления ему коммунальной услуги надлежащего качества;</p> <p>в) с даты и времени, указанных в акте о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги;</p> <p>г) с даты и времени возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества, которые зафиксированы коллективным (общедомовым), общим (квартирным), индивидуальным прибором учета или иным средством измерения.</p> <p>После устранения причин нарушения качества коммунальной услуги исполнитель обязан удостовериться в том, что потребителю предоставляется коммунальная услуга надлежащего качества в необходимом объеме.</p> <p>Основание: Раздел X Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.</p>
<p>Невыполнение, несвоевременное и ненадлежащее выполнение работ и услуг, предусмотренных</p>	<p>Перечень услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290</p>

минимальным перечнем

(далее - перечень услуг и работ), периодичность их оказания и выполнения определяются и отражаются в зависимости от выбранного и реализованного способа управления многоквартирным домом:

а) в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме - в случае, если управление многоквартирным домом осуществляется непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме;

б) в договоре управления многоквартирным домом - в случае, если в установленном порядке выбран способ управления многоквартирным домом управляющей организацией;

в) в порядке, определенном уставом товарищества или кооператива, - в случае, если управление общим имуществом в многоквартирном доме осуществляется непосредственно товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

г) в договоре оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме - в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

д) в решении застройщика - в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, если застройщик непосредственно управляет многоквартирным домом.

Перечень услуг и работ в отношении каждого многоквартирного дома определяется с учетом:

а) конструктивных элементов многоквартирного дома, в том числе конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома;

б) наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем;

в) наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома;

г) геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

Периодичность оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, определяется с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации. По решению собственников помещений в многоквартирном доме может устанавливаться более частая периодичность оказания услуг и выполнения работ, чем это предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Выполнение работ в целях содержания в надлежащем техническом состоянии систем внутридомового газового

	<p>оборудования, лифтового хозяйства и противопожарных систем многоквартирного дома, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляется привлекаемыми специализированными организациями.</p> <p>Сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, отражаются в актах, составляемых по форме, утвержденной приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме».</p> <p>Основание: Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.</p>
<p>Осуществление собственниками помещений его перепланировки и (или) переоборудования в отсутствие согласования с органом местного самоуправления</p>	<p>Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо в орган, осуществляющий согласование, представляет перечень документов согласно ст. 26 ЖК РФ. Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через сорок пять дней. Данный документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.</p> <p>Основание: гл.4 ЖК РФ)</p>
<p>Управляющая организация, товарищество или кооператив производит начисление размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (СОИ) по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета без решения собственников помещений в многоквартирном доме</p>	<p>Начислять плату по коммунальным ресурсам, затраченным на СОИ по показаниям коллективного (общедомового) прибора необходимо только, если собственниками помещений в многоквартирном доме принято такое решение в соответствии с положениями пункта 2 части 9.2 статьи 156 ЖК РФ.</p>
<p>Управляющая организация, являясь исполнителем коммунальной услуги, нарушает сроки расчетов за потребленные коммунальные ресурсы с ресурсоснабжающей организацией</p>	<p>В соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.03.2012 № 253 «О требованиях к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг» платежи исполнителя подлежат перечислению в пользу ресурсоснабжающих организаций и регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами не позднее рабочего дня, следующего за днем поступления платежей потребителей исполнителю.</p> <p>В случае, если ежедневный размер платежа, составляет менее 5 тыс. рублей, перечисление денежных средств осуществляется в последующие дни, но не реже чем 1 раз в 5 рабочих дней и не</p>

	<p>позднее рабочего дня, в котором совокупный размер платежа за дни, в которые не производилось перечисление в пользу ресурсоснабжающей организации и регионального оператора, превысит 5 тыс. рублей.</p> <p>Договором ресурсоснабжения и договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами может быть предусмотрен иной размер минимального ежедневного совокупного платежа и (или) иная периодичность перечисления денежных средств.</p>
--	--

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

Анализ судебной практики, сложившейся по результатам обжалования в текущем периоде 2021 года подконтрольными субъектами оснований и результатов контрольно-надзорных мероприятий, показывает, что должностными лицами инспекции при осуществлении государственного жилищного надзора и лицензионного контроля соблюдаются требования действующего законодательства, регламентирующие процедуру проведения контрольно-надзорных мероприятий.

За отчетный период отсутствуют случаи отмены оснований и результатов контрольно-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.

Также анализ судебной практики позволяет сделать вывод о том, что при проведении контрольно-надзорных мероприятий и установлении факта наличия (отсутствия) нарушения подконтрольными субъектами обязательных (лицензионных) требований должностными лицами инспекции правильно толкуются и применяются нормы действующего законодательства. Доля судебных решений, подтверждающих правомерность действий инспекции при осуществлении контрольно-надзорных полномочий, составляет 100%. Если учитывать весь спектр полномочий инспекции, то в отчетном периоде такая доля составила 97%.

В связи с существовавшими в 2020 году ограничениями при проведении контрольно-надзорными органами проверок в отчетном периоде значительно изменилось соотношение видов оспариваемых актов. Так, в отчетном периоде отсутствует судебная практика по оспариванию предписаний об устранении нарушений обязательных (лицензионных) требований. Вместе с тем, возросла доля судебных дел, связанных с оспариванием определений об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении. Также на высоком уровне остается доля дел, связанных с оспариванием приказов о внесении изменений в реестр лицензий.

Как показала практика, чаще всего сложности в правоприменении возникают при применении новых положений законодательства, восполнении пробелов в

законодательстве, разрешении коллизий правовых норм, а также в вопросах, где существующее правовое регулирование вступает в конфликт с экономической выгодой управляющих организаций.

Так, в судебной практике отчетного периода нашли свое отражение проблемы, связанные с применением Постановления Правительства РФ от 03.04.2020 №438 «Об особенностях осуществления в 2020 году государственного контроля (надзора), муниципального контроля и о внесении изменения в пункт 7 Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

Руководствуясь положениями данного Постановления, инспекция, при рассмотрении обращений граждан и юридических лиц была вынуждена отказывать в проведении внеплановой проверки по фактам нарушения обязательных (лицензионных) требований в тех случаях, когда такие нарушения не повлекли причинения вреда жизни, здоровью граждан или угрозу такого причинения. При этом, в случае, если заявитель, сообщая о фактах нарушений установленных требований, просил рассмотреть вопрос о возбуждении дела об административном правонарушении, должностными лицами инспекции выносились определения об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении, поскольку факты, изложенные в обращении, не могли служить достаточными данными для установления всех признаков состава административного правонарушения. Иные законные способы для сбора и закрепления доказательств наличия состава административного правонарушения, кроме проведения внеплановой проверки, у инспекции отсутствовали.

При оспаривании указанных определений в подавляющем большинстве случаев суды поддержали позицию инспекции. Доводы заявителей о том, что при возбуждении дела об административном правонарушении должностное лицо имеет право запрашивать документы и сведения, которые в дальнейшем могут быть положены в основу доказательств по делу об административном правонарушении, были отклонены судами, поскольку соответствующие меры по сбору и истребованию доказательств могут быть приняты после возбуждения дела об административном правонарушении (статья 28.1 КоАП РФ), при этом административное расследование по делам по части 2 статьи 14.1.3, статьям 7.22, 7.23 КоАП РФ не предусмотрено, соответственно необходимая совокупность данных для вывода о наличии события и состава административного правонарушения должна иметься у административного органа на момент решения вопроса о составлении протокола об административном правонарушении.

При оспаривании постановлений по делам об административных правонарушениях в отчетном периоде судами отмечалось, что при рассмотрении дел, должностное лицо инспекции на основании материалов дела, обоснованно пришло к выводу о наличии в действиях хозяйствующего субъекта состава административного правонарушения и о том, что его вина в совершении данного правонарушения полностью доказана. Административным органом не допущено также процессуальных нарушений при привлечении к административной ответственности. Срок давности привлечения к административной

ответственности, предусмотренный частью 1 статьи 4.5 КоАП РФ, на момент рассмотрения дела об административном правонарушении и назначения административного наказания не истек. Поскольку факт нарушения и вина лица подтверждены материалами дела, нарушений установленного КоАП РФ порядка производства по делу об административном правонарушении не выявлено, то оснований для вывода о несоответствии оспариваемых постановлений административного органа требованиям законодательных и иных нормативных правовых актов у судов не имелось.

Анализ судебной практики отчетного периода также показывает, что актуальным остается вопрос смены собственниками многоквартирного дома управляющей организации. В связи с чем, большая доля судебных дел связана с оспариванием приказов инспекции, вынесенных по результатам рассмотрения заявлений лицензиатов о внесении изменений в реестр лицензий.

В соответствии с требованиями законодательства при наличии противоречий сведений, представленных заявителем, содержащимся в реестре на момент рассмотрения заявления сведениям, рассмотрение заявления о внесении изменений в реестр лицензий приостанавливается на срок до 30 рабочих дней.

При этом инспекция все чаще сталкивается с ситуацией, когда в период приостановления в инспекцию от лицензиатов поступает несколько протоколов общих собраний собственников многоквартирного дома по выбору двух различных управляющих организаций.

Собственники многоквартирного дома, не успев реализовать решение о выборе новой управляющей организации, принимают решение о расторжении с ней договора управления и выборе прежней управляющей организации. А затем, зачастую, снова принимают решение о смене управляющей организации. При этом количество поступающих в инспекцию протоколов общих собраний по выбору управляющей организации по одному многоквартирному дому может достигать 5-6 за два месяца.

Такая ситуация складывается не только по причине того, что для принятия решения о смене управляющей организации достаточно большинство голосов от числа присутствующих на собрании (при кворуме 50% плюс один голос от числа всех голосов собственников), но и, как показала практика, в связи с фальсификацией решений (бюллетеней) собственников, а также неверным подсчетом голосов.

При этом судебная практика рассматривает признание судом общего собрания собственников многоквартирного дома недействительным как безусловное основание для отмены приказа о внесении изменений в реестр лицензий, изданного на основании такого решения.

В связи с чем, инспекция, руководствуясь требованиями действующего законодательства, в целях соблюдения прав собственников многоквартирного дома при рассмотрении заявлений о внесении изменений в реестр лицензий осуществляет проверку решений собственников на наличие признаков ничтожности.

В ряде случаев при проведении указанной проверки инспекцией выявляется отсутствие кворума общего собрания (в результате исключения по тем или иным причинам голосов собственников).

В таких случаях протокол общего собрания, содержащий признаки ничтожности, не учитывается инспекцией при принятии решения о внесении изменений в реестр лицензий.

Это обстоятельство зачастую и служит основанием для оспаривания лицензиатами приказов о внесении изменений в реестр лицензий. Однако, как показывает судебная практика, выводы инспекции об отсутствии кворума общего собрания собственников многоквартирного дома, как правило, в последующем подтверждаются судами общей юрисдикции.

В связи с чем, а также по причине правильного применения инспекцией положений действующего законодательства, в отчетном периоде отсутствуют отмененные в судебном порядке приказы о внесении изменений в реестр лицензий.

Помимо изложенного, в отчетном периоде возник спор, связанный с определением объема обязательств управляющей организации, осуществляющей управление многоквартирным домом на основании решения органа местного самоуправления на период проведения открытого конкурса в соответствии с частью 17 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Управляющая организация, определенная органом местного самоуправления в порядке, установленном вышеназванной нормой, оспаривая постановление об административном правонарушении, ссылаясь на договор управления многоквартирным домом, полагая, что круг ее обязанностей по содержанию общего имущества многоквартирного дома определяется только данным договором.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, являющийся приложением к договору управления, не предусматривал работ по содержанию системы отопления, в т.ч. печных труб и дымоходов, при содержании которых инспекцией выявлены нарушения.

Управляющая организация полагала, что у нее отсутствует обязанность по выполнению работ, не предусмотренных данным перечнем.

Однако суд поддержал позицию инспекции, указав следующее.

При назначении управляющей организации на период проведения открытого конкурса, именно назначенная органом местного самоуправления управляющая организация является ответственной за управление таким домом, за оказание услуг и (или) выполнение работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, несет ответственность за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

При наличии у юридического лица обязанности по выполнению работ и оказанию услуг, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества собственников в многоквартирном доме, минимальный объем таких работ и услуг

определен законодательно и подлежит выполнению вне зависимости от условий заключенного договора.

Отсутствие в Приложении № 2 к Договору управления работ и услуг по обслуживанию системы отопления, в частности печных труб, не влечет прекращение обязанности управляющей организации по надлежащему содержанию данного имущества и приведении его в соответствии с требуемыми параметрами.

Наличие печного отопления в доме влечет обязанность ответственных лиц по выполнению работ в целях его надлежащего содержания, а именно: принятие мер по устранению неисправности в виде трещин в трубах, щелей вокруг разделки и выпадении из нее кирпичей разрушении дымоходов, разрушении оголовков труб, по мере выявления недостатков, не допуская ухудшения состояния конструкций, а также устранение неисправностей подобного рода до начала отопительного сезона.