

Приложение № 2
к приказу государственной жилищной
инспекции Новосибирской области
от 22.03.2022 № 42

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 за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Новосибирской области (далее – лицензионный контроль) |
| период, за который подготовлен доклад | 1 квартал 2022 года (далее также – отчетный период) |
| дата, на которую представлены сведения в докладе | 01.03.2022 |
| 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 актах 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. | Дано определение понятия «многоквартирный дом». Многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 ЖК РФ. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся | статья 15 ЖК РФ дополнена частью 6 - изменения внесены Федеральным законом от | с 01.03.2022 |

| | | | |
|----|--|--|--------------|
| | неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома. | 30.12.2021 № 476-ФЗ | |
| 2. | В качестве иных помещений в многоквартирном доме, не принадлежащих отдельным собственникам и предназначенных для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников, относящихся к общему имуществу данного дома поименованы не принадлежащие отдельным собственникам машино-места. | пункт 2 части 1 статьи 36 – изменения внесены Федеральным законом от 30.12.2021 № 476-ФЗ | с 01.03.2022 |
| 3. | Лицензионный контроль осуществляется в рамках лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, регулируется Федеральным законом от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации». | часть 3 статьи 192, часть 3 статьи 196 ЖК РФ - изменения внесены Федеральным законом от 11.06.2021 № 170-ФЗ | с 01.03.2022 |
| 4. | Вместо переоформления лицензий вносятся изменения в реестр лицензий после проведения периодического подтверждения соответствия лицензиата лицензионным требованиям. | статья 18 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» (далее – Федеральный закон № 99-ФЗ) - изменения внесены Федеральным законом от 11.06.2021 № 170-ФЗ | с 01.03.2022 |
| 5. | Лицензия считается предоставленной с момента внесения уполномоченным должностным лицом лицензирующего органа в реестр лицензий записи о предоставлении лицензии. | часть 3 статьи 9 Федерального закона № 99-ФЗ - изменения внесены Федеральным законом от 11.06.2021 № 170-ФЗ | с 01.03.2022 |
| 6. | Несоответствие соискателя лицензии лицензионным требованиям устанавливается в ходе соответствующей оценки, а не проверки. | статья 14 Федерального закона № 99-ФЗ - изменения внесены Федеральным | с 01.03.2022 |

| | | | |
|----|---|---|--------------|
| | | <p>законом от 11.06.2021 № 170-ФЗ; пункт 7(1), 8 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее - Положение о лицензировании) - изменения внесены постановлением Правительства РФ от 05.02.2022 № 117</p> | |
| 7. | <p>Срок оформления приказа лицензирующего органа с учетом сроков, необходимых для принятия лицензионной комиссией решения, сокращен до 30 рабочих дней со дня приема заявления о предоставлении лицензии лицензирующим органом.</p> | <p>пункт 10 Положения о лицензировании - изменения внесены постановлением Правительства РФ от 05.02.2022 № 117</p> | с 01.03.2022 |
| 8. | <p>Утверждены общие положения, связанные с осуществлением лицензионного контроля, порядок применения системы управления рисками причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении лицензионного контроля, организации проведения профилактических мероприятий, контрольных (надзорных) мероприятий при осуществлении лицензионного контроля, оформления результатов контрольного (надзорного) мероприятия, порядок обжалования решений лицензирующего органов,</p> | <p>разделами II - VII Положения о лицензировании - изменения внесены постановлением Правительства РФ от 05.02.2022 № 117</p> | с 01.03.2022 |

| | | | |
|--|---|--|--|
| | действий (бездействия) должностных лиц при осуществлении лицензионного контроля | | |
|--|---|--|--|

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

Анализ судебной практики, сложившейся по результатам обжалования в отчетном периоде контролируруемыми 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 контролируруемыми 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 судебных решений судов 1 инстанции, подтверждающих правомерность действий инспекции при осуществлении контрольных (надзорных) полномочий, составляет 69%.

Анализ судебной практики за отчетный период показывает, что несмотря на определение законодателем машино-места, как самостоятельного объекта недвижимости, если его границы описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке, начисление размера платы за содержание проездов, вспомогательных помещений на подземных парковках зачастую осуществляется только в отношении собственников машино-мест, расположенных на такой парковке. Вместе с тем, в соответствии с действующим законодательством части мест общего пользования парковки, на которой расположены машино-места, оформленные как самостоятельные объекты недвижимости, являются общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, бремя содержания которого возложено на всех

собственников помещений в таком доме, а не только на собственников машиномест, расположенных на парковке.

Актуальным также 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.

Также в качестве оснований для оспаривания приказов инспекции о внесении изменений в реестр лицензий приводятся случаи, когда инспекцией не принимаются во внимание определения судов общей юрисдикции о принятии обеспечительных мер в виде приостановления действия таких приказов, вынесенные в рамках рассмотрения дел об оспаривании решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

Необходимо отметить, что указанные определения учитываются инспекцией при рассмотрении заявлений и документов о предоставлении лицензии, т.е. до издания приказа о внесении изменений в реестр лицензий, наступления срока, с которого управляющая организация приступает к управлению многоквартирным домом.

После того, как управляющая организация приступила к управлению многоквартирным домом в соответствии с приказом о внесении изменений в реестр лицензий, определение о принятии обеспечительных мер в виде приостановления действия такого приказа не является основания для принятия инспекцией решения об изменении уже внесенных в реестр лицензий записей.

Судебная практика арбитражных судов и судов общей юрисдикции различна. Арбитражные суды в подобных ситуациях принимают сторону инспекции, суды общей юрисдикции исходят из противоположной позиции.

Также в отчетный период предметом рассмотрения Арбитражного суда Новосибирской области было заявление управляющей организации о признании незаконным и отмене постановления инспекции о привлечении к административной ответственности за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований, выразившимся в наличии у лицензиата подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере, превышающем 2 среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения, заключенному в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещения в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и (или) приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

В обоснование своих требований управляющая организация ссылалась на отсутствие объективной стороны состава административного правонарушения в связи с отсутствием на момент проведения проверки и привлечения к ответственности задолженности перед ресурсоснабжающей организацией.

Вместе с тем, данный довод управляющей организации суд во внимание не принял, отметив, что факт погашения задолженности не имеет правового значения. Также суд указал на то, что из материалов дела усматривается, что задолженность была погашена управляющей организацией не добровольно, а в принудительном порядке через депозитный счет службы судебных приставов, за иные периоды

обществом также задолженность добровольно не оплачивается, что порождает судебные спорные споры с ресурсоснабжающей организацией. Таким образом, при рассмотрении дела установлено, что управляющей организацией не предпринимались достаточные меры к соблюдению законодательства, что свидетельствуют о пренебрежительном отношении к возложенным на нее обязанностям и правомерности привлечения к административной ответственности.

