

Приложение 1
к приказу государственной жилищной
инспекции Новосибирской области
от 17.02.2025 № 27

ДОКЛАД
государственной жилищной инспекции Новосибирской области
о правоприменительной практике контрольной (надзорной) деятельности

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 предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Новосибирской области (далее – лицензионный контроль)
период, за который подготовлен доклад	12 месяцев 2024 года (далее также – отчетный период)
дата, на которую представлены сведения в докладе	31.12.2024
ФИО и должность лица, утвердившего доклад	Полищук Александр Иванович, начальник государственной жилищной инспекции Новосибирской области

**Информационно-методическая деятельность,
работа с обращениями граждан**

В отчетном периоде наблюдается увеличение общего количества поступивших в государственную жилищную инспекцию Новосибирской области (далее - ГЖИ НСО, инспекция) обращений (заявлений, жалоб) на 21 % (отчетный период 2023 - 42533; отчетный период 2024 - 51316). При этом, количество обращений граждан по отношению к аналогичному периоду 2023 года увеличилось на 41 % (отчетный период 2023– 23072; отчетный период 2024 - 32481).

В 2024 году наибольшее количество вопросов в обращениях касались:

- содержания общедомового имущества – 29% (13357);
- предоставления коммунальных услуг – 18% (8392);
- деятельности управляющей организации, правомерности выбора способа управления, утверждения условий договора управления многоквартирным домом,

размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) – 18% (8479);

- соблюдения порядка расчетов при предоставлении жилищно-коммунальных услуг – 18% (8251);

- порядка проведения общих собраний собственников – 7% (3357)

Для обеспечения максимальной открытости органа государственного жилищного надзора при работе с населением ведутся официальные аккаунты ГЖИ НСО в социальных сетях (ВКонтакте, Telegram, Одноклассники), инспекция активно работает в федеральной информационной системе «Инцидент-Менеджмент», где размещаются разъяснения по вопросам, связанным с управлением многоквартирными домами, содержанием и ремонтом общего имущества собственников помещений, предоставлением коммунальных услуг гражданам, раскрытием информации управляющими организациями.

В социальных сетях в отчетном периоде размещено 343 новостных материала, подготовлено 4435 ответов на комментарии, в том числе, посредством системы «Инцидент-Менеджмент», из них: 3986 ответов разъяснительного характера, по 449 направлены информационные письма в управляющие организации о необходимости соблюдения установленных требований.

Через платформу Единого окна цифровой обратной связи (ПОС) принято к рассмотрению 7521 обращений, из них 583 обращения переданы в профильные отделы для проведения контрольных (надзорных) мероприятий.

В целях освещения своей деятельности инспекция постоянно взаимодействует со средствами массовой информации, активно использует официальный сайт.

За отчетный период ГЖИ НСО опубликовано 871 материал информационно - разъяснительного характера на сайте инспекции и в социальных сетях.

Кроме того, в отчетном периоде:

1. Принято участие:

- в прямом эфире программы «Регион LIVE» на телеканале ОТС;
- в 7 «прямых телефонных линиях» в общественной приемной Губернатора Новосибирской области;
- в заседании постоянно действующего координационного совещания (ПДКС) по обеспечению правопорядка в Новосибирской области в Правительстве региона;
- в заседании регионального штаба по газификации;
- в XI Международном форуме технологического развития «Технопром»;
- в 4 рабочих совещаниях с управляющими организациями в муниципальной жилищной инспекции г. Новосибирска;
- в заседании Комиссии по вопросам ЖКХ, градостроительства, дорожного комплекса Общественной палаты Новосибирской области;
- в прямом эфире на базе Центра управления регионом Новосибирской области по вопросам содержания придомовой территории в зимний период;
- в совещании в администрации Первомайского района по вопросам организации мест накопления ТКО, контейнерных площадок на

территории Первомайского района в г. Новосибирске и подготовки объектов жилищного фонда к отопительному периоду, получению паспортов готовности;

- в межведомственном совещании по проблемным вопросам в сфере жилищно-коммунального хозяйства Советского, Калининского, Дзержинского, Кировского, Ленинского районов г. Новосибирска, Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам г. Новосибирска;
- в личном приеме граждан заместителем прокурора Новосибирской области в общественной приемной мэрии г. Новосибирска;
- в совещании по проблемным вопросам с вывозом мусора в городе Новосибирске;
- во Всероссийском форуме капитального ремонта и эксплуатации жилищного фонда в Санкт-Петербурге;
- в проведении круглого стола на тему: «О нарушениях прав собственников помещений в многоквартирных домах при принятии ими решений по вопросам управления многоквартирными домами» в Законодательном собрании Новосибирской области;
- в пресс-конференции по итогам и планам проведения проверок содержания многоквартирных домов в зимний период в Новосибирской области, состоявшееся в ИА «Интерфакс»;
- в заседании комиссии Законодательного Собрания Новосибирской области по экологии;
- во встрече с жителями многоквартирных домов по теме: «Организация Совета дома», состоявшееся в Ресурсном Центре общественных организаций «Активный город»;
- в межведомственном совещании под председательством прокурора Новосибирской области по вопросам прохождения отопительного сезона 2024-2025 гг. на территории Новосибирска и области;
- в приеме граждан по вопросам оказания коммунальных услуг;
- в ежегодном форуме ЖКХ, организованного «Сбер»;
- в заседании Совета по цифровому развитию Новосибирской области и межведомственной рабочей группы по внедрению клиентоцентричности в Новосибирской области;
- в совещании, посвященном развитию официальных страниц (госпабликов) областных исполнительных органов, органов местного самоуправления Новосибирской области и подведомственных им организаций;
- в праздничном Новогоднем поздравлении Губернатора Новосибирской области А.А. Травникова в большом зале Правительства Новосибирской области;
- в торжественном мероприятии по итогам проведения спартакиады.

2. Проведено:

- 9 встреч с председателями ТСЖ и старшими по домам Октябрьского, Калининского, Ленинского, Дзержинского, Первомайского, Советского,

Центрального и Кировского районов города Новосибирска по вопросу соблюдения обязательных требований, установленных для товариществ собственников жилья к раскрытию информации в ГИС ЖКХ;

- 2 совещания с участием представителей ООО «НТСК», на базе администраций Кировского и Ленинского районов г. Новосибирска, комитета муниципальной жилищной инспекции мэрии г. Новосибирска по вопросу завершающих инспекцией профилактических мероприятий по факту проведения перерасчета за предоставление услуги по отоплению ненадлежащего качества;
- совещание в региональном Исполкоме Народного фронта по решению вопроса ремонта аварийной кровли многоквартирного дома №44/6 по улице Сибиряков-Гвардейцев в г. Новосибирске;
- межведомственное совещание по вопросам подготовки жилого фонда к предстоящему отопительному сезону 2024-2025 года;
- встреча ГЖИ НСО с председателем комиссии по ЖКХ, строительству и дорогам Общественной палаты РФ.

3. Состоялось:

- 7 заседаний Общественного совета при ГЖИ НСО;
- 5 рабочих поездок: 2 – в г. Барабинск Барабинского района, 2 – в г. Куйбышев Куйбышевского района, 1 – в с. Кыштовка Кыштовского района;
- 12 тематических приемов граждан в Региональной общественной приемной Председателя Партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ» Д.А. Медведева в Новосибирской области по вопросам ЖКХ;
- совещание в администрации Октябрьского района города Новосибирска по вопросу подготовке к отопительному периоду 2024-2025 гг. на территории Октябрьского района.

На официальном сайте ГЖИ НСО актуализировано 230 материалов в рубриках: контрольная (надзорная) деятельность, реестры лицензий, результаты деятельности; опубликованы статистические обзоры работы инспекции за 2024 год. Кроме того, размещены материалы работы инспекторского состава по обращениям граждан в рубрике «До и после».

На главной странице официального сайта ГЖИ НСО размещено 298 материалов информационного характера о деятельности инспекции, об изменениях в жилищном законодательстве, о реализации федеральных программ и национальных проектов, также размещена информация о портале «Госуслуги. Решаем вместе», по популяризации ГИС ЖКХ, об электронном голосовании собственников при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, об изменениях в законодательстве по вопросам ЖКХ. Размещена ссылка на онлайн-формы опросов для проведения оценки удовлетворенности внешних клиентов на официальном сайте инспекции.

На постоянной основе осуществляется информационное взаимодействие с 1701 управляющими организациями (управляющие компании, ТСЖ, ЖСК, ТСН).

При ГЖИ НСО создан и действует Общественный совет, в состав которого входят представители различных общественных и некоммерческих организаций,

осуществляющих общественный контроль в сфере ЖКХ и специалисты, обладающие большим опытом работы в сфере управления многоквартирными домами. Материалы работы Общественного совета оперативно размещаются на сайте инспекции в соответствующем разделе (<http://gji.nso.ru/page/388>).

Проведение контрольных (надзорных) мероприятий при осуществлении государственного жилищного надзора и лицензионного контроля

Под государственным жилищным надзором понимается деятельность ГЖИ НСО, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, а также деятельность инспекции по систематическому наблюдению за исполнением обязательных требований, анализу и прогнозированию состояния исполнения обязательных требований при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности.

Государственный жилищный надзор осуществляется в соответствии с нормативными правовыми актами:

- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 11.06.2021 № 170-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 29.12.2014 № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации»;
- Постановления Правительства Российской Федерации от 30.09.2021 № 1670 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора)»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 03.02.2022 № 92 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»;

Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме»;

– Приказ 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»;

– Приказ Минстроя России от 30.12.2020 № 912/пр «Об утверждении перечня 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»;

– Постановление Правительства Новосибирской области от 26.10.2021 № 436-п «Об утверждении Положения о региональном государственном жилищном надзоре на территории Новосибирской области».

Под лицензионным контролем понимается деятельность ГЖИ НСО, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений лицензионных требований.

Лицензионный контроль осуществляется в соответствии с нормативными правовыми актами:

– Жилищный кодекс Российской Федерации;

– Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»;

– Федеральный закон от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации»;

– Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»;

– Федеральный закон от 29.12.2014 № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации»;

– Постановление Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»;

– Постановление Правительства Российской Федерации от 29.12.2020 № 2343 «Об утверждении Правил формирования и ведения реестра лицензий и типовой формы выписки из реестра лицензий»;

– Постановление Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля»;

– Постановление Правительства Российской Федерации от 03.02.2022 № 92 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме»;

– Приказ 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»;

– Приказ Минстроя России от 30.12.2020 № 912/пр «Об утверждении перечня 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»;

– Постановление Правительства Новосибирской области от 24.02.2022 № 58-п «Об утверждении Положения о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Новосибирской области».

Основные отличительные особенности лицензионного контроля от государственного жилищного надзора:

Объект отличия	Региональный государственный жилищный надзор	Лицензионный контроль
Контролируемые лица	<p>– юридические лица независимо от организационно – правовых форм, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами в случаях, когда лицензия на осуществление такой деятельности не требуется;</p> <p>– юридические лица, индивидуальные предприниматели, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, в том числе специализированные организации, осуществляющие деятельность по техническому обслуживанию и ремонту, техническому диагностированию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования;</p> <p>– юридические лица,</p>	<p>– юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии на ее осуществление.</p>

	<p>индивидуальные предприниматели, являющиеся владельцами специальных счетов, предназначенных для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (далее – специальный счет);</p> <p>– органы государственной власти, органы местного самоуправления и граждане.</p>	
<p>Предмет</p>	<p>Обязательные требования</p> <p>– требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме;</p> <p>– требования к выполнению лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;</p> <p>– требования к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах;</p> <p>– требования к обеспечению энергетической эффективности многоквартирных домов и жилых домов, их оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов и эксплуатации таких приборов;</p> <p>– требования к управлению многоквартирными домами;</p> <p>– требования к установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;</p> <p>– требования к определению размера и внесению платы за коммунальные услуги;</p> <p>– требования к наличию</p>	<p>Лицензионные требования</p> <p>– соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) (оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах). Из них грубыми нарушениями лицензионных требований являются нарушения указанного лицензионного требования:</p> <p>1) повлекшее причинение вреда жизни или тяжкого вреда здоровью граждан, которое подтверждено вступившим в законную силу решением суда;</p> <p>2) в части непроведения лицензиатом испытаний на прочность и плотность (гидравлических испытаний) узлов</p>

	<p>договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией;</p> <ul style="list-style-type: none"> – требования к определению состава, содержанию и использованию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; – требования 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; – требования к учету жилищного фонда; – требования к порядку переустройства и перепланировки жилых помещений; – требования к созданию и деятельности товарищества собственников жилья либо жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, соблюдению прав и обязанностей их членов; – требования к созданию и деятельности советов многоквартирных домов; – требования к деятельности региональных операторов по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах; 	<p>ввода и систем отопления, промывки и регулировки систем отопления, выполняемых в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах;</p> <p>3) в части незаключения в течение 30 календарных дней со дня начала исполнения договора управления многоквартирным домом договоров:</p> <ul style="list-style-type: none"> – о выполнении работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в соответствии с требованиями, установленными Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»; – выполнении работ по эксплуатации, в том числе по обслуживанию и ремонту лифтов, подъемных платформ для инвалидов в соответствии с требованиями, установленными Правилами организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24.06.2017 № 743 «Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах» далее
--	--	---

	<p>– требования к порядку и условиям заключения договоров управления многоквартирными домами и иных договоров, обеспечивающих управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг, и договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;</p> <p>– требования к формированию фондов капитального ремонта;</p> <p>– требования к составу нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), условиям и методам установления нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), а также обоснованности размера установленного норматива потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг);</p> <p>– соблюдение требований правил содержания общего имущества в многоквартирном доме;</p> <p>– соблюдение требований правил изменения размера платы за содержание жилого помещения;</p> <p>– соблюдение требований правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах;</p> <p>– соблюдение органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность</p>	<p>– Правила № 743), за исключением случая выполнения работ по эксплуатации, в том числе по обслуживанию и ремонту лифтов, подъемных платформ для инвалидов, управляющими организациями самостоятельно в соответствии с требованиями, установленными Правилами № 743;</p> <p>– исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ (выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность).</p> <p>Грубыми нарушениями лицензионных требований являются нарушения указанного лицензионного требования:</p> <p>1) в части незаключения лицензиатом в течение 30 календарных дней со дня начала исполнения договора управления многоквартирным домом договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;</p> <p>2) в части наличия у лицензиата признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере, равном или превышающем 2 среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения, заключенному в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещения в многоквартирном доме</p>
--	--	---

	<p>по управлению многоквартирными домами, требований к порядку размещения информации в государственной информационной системе жилищно – коммунального хозяйства;</p> <p>– требования к обоснованности размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, и соблюдению предельных индексов изменения размера такой платы.</p>	<p>коммунальной услуги соответствующего вида и (или) приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, независимо от факта последующей оплаты указанной задолженности лицензиатом;</p> <p>3) в части отказа от передачи, осуществляемой в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им (далее - техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование), принявшим на себя обязательства по управлению многоквартирным домом управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, жилищно – строительному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме, либо уклонение от передачи технической документации на</p>
--	---	--

		<p>многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования указанным лицам, либо нарушение предусмотренных федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации порядка и сроков передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования;</p> <p>4) в части нарушения лицензиатом требований к осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания, предусмотренных пунктом 13 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».</p> <ul style="list-style-type: none"> – соблюдение требований, предусмотренных частью 3.1 статьи 45 ЖК РФ (обязанность лицензиата по ведению реестра собственников помещений в многоквартирном доме); – соблюдение требований, предусмотренных частью 7 статьи 162 ЖК РФ (обязанность лицензиата приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом); – соблюдение требований, предусмотренных частью 6 статьи 198 ЖК РФ (обязанность лицензиата прекратить деятельность по управлению многоквартирным домом, в том числе по начислению и взиманию платы за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлению платежных документов потребителям, с даты исключения сведений о
--	--	--

		<p>многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 статьи 200 ЖК РФ);</p> <ul style="list-style-type: none">– соблюдение требований, предусмотренных пунктами 1 – 6.1 части 1 статьи 193 ЖК РФ: <ul style="list-style-type: none">а) регистрация лицензиата в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации;б) отсутствие тождественности или схожести до степени смешения фирменного наименования лицензиата с фирменным наименованием лицензиата, право которого на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами возникло ранее;в) наличие у должностного лица (единоличного исполнительного органа юридического лица, руководителя юридического лица или его филиала либо индивидуального предпринимателя, осуществляющих управление многоквартирным домом, а в случае заключения договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа - единоличного исполнительного органа юридического лица или индивидуального предпринимателя, которым такие полномочия переданы) лицензиата квалификационного аттестата;г) отсутствие у должностного лица лицензиата неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;д) отсутствие в реестре лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение
--	--	--

		<p>требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, информации о должностном лице лицензиата;</p> <p>е) отсутствие в сводном федеральном реестре лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами информации об аннулировании лицензии, ранее выданной лицензиату;</p> <p>ж) соблюдение лицензиатом требований к размещению информации, установленных частью 10.1 статьи 161 ЖК РФ.</p>
<p>Законодательство, применяемое к отношениям, связанным с организацией и проведением проверок</p>	<p>– Жилищный кодекс Российской Федерации;</p> <p>– Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»;</p> <p>– Федеральный закон от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации»;</p> <p>– Федеральный закон от 11.06.2021 № 170-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»;</p> <p>– Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;</p> <p>– Федеральный закон</p>	<p>– Жилищный кодекс Российской Федерации;</p> <p>– Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»;</p> <p>– Федеральный закон от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации»;</p> <p>– Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»;</p> <p>– Федеральный закон от 29.12.2014 № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально – экономического развития в Российской Федерации»;</p> <p>– Постановление Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»;</p> <p>– Постановление Правительства Российской Федерации от 29.12.2020 № 2343 «Об утверждении Правил</p>

	<p>от 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации»;</p> <p>– Федеральный закон от 29.12.2014 № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации»;</p> <p>– Постановления Правительства Российской Федерации от 30.09.2021 № 1670 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора)»;</p> <p>– Постановление Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 "Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля";</p> <p>– Постановление Правительства Российской Федерации от 03.02.2022 № 92 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме";</p> <p>– Приказ 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>– Приказ Минстроя России от 30.12.2020 № 912/пр «Об утверждении перечня</p>	<p>формирования и ведения реестра лицензий и типовой формы выписки из реестра лицензий»;</p> <p>– Постановление Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 "Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля";</p> <p>– Постановление Правительства Российской Федерации от 03.02.2022 № 92 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме";</p> <p>– Приказ 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>– Приказ Минстроя России от 30.12.2020 № 912/пр «Об утверждении перечня 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> <p>– Постановление Правительства Новосибирской области от 24.02.2022 № 58-п "Об утверждении Положения о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Новосибирской области".</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> <p>– Постановление Правительства Новосибирской области от 26.10.2021 № 436-п "Об утверждении Положения о региональном государственном жилищном надзоре на территории Новосибирской области".</p>	
--	---	--

Контрольная (надзорная) деятельность

Из сравнительного анализа рассматриваемых обращений граждан следует, что большинство из них содержат основания для проведения профилактических / контрольных (надзорных) мероприятий.

В отчетный период 2024 года ГЖИ НСО проведено 2333 контрольных (надзорных) мероприятия.

Необходимо отметить, что в рамках проведения 651 контрольного (надзорного) мероприятия нарушения не выявлены, таким образом, доля контрольных (надзорных) мероприятий без нарушений составила 28 % от общего числа проведенных контрольных (надзорных) мероприятий, возбуждено 729 дел об административных правонарушениях, выдано 952 предписания об устранении выявленных нарушений (исполнено – 570, на контроле инспекции – 382).

В рамках профилактических мероприятий объявлено 1143 предостережения, осуществлено 278 мероприятий по информированию, используя инструмент адресной рассылки информации в личные кабинеты контролируемых лиц в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), 45 профилактических визитов, дано 14097 консультаций по телефону «горячей линии» ГЖИ НСО, 726 граждан в ходе личного приёма обратились за юридической консультацией в отдел нормативно – правового обеспечения и судебной работы. Проведено 1038 контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемыми лицами.

В рамках осуществления государственного жилищного надзора проведено 779 контрольных (надзорных) мероприятий, в ходе которых выявлено 623 нарушения обязательных требований. В рамках осуществления регионального государственного жилищного надзора возбуждено 260 дел об административных правонарушениях (с учетом ранее проведенных контрольных (надзорных) мероприятий, выдано 300 предписаний об устранении выявленных нарушений (исполнено — 174, на контроле инспекции — 126).

К наиболее частым (типичным) нарушениям обязательных требований, выявленных в отчетном периоде при осуществлении государственного жилищного надзора, относятся нарушения (% от общего числа выявленных нарушений):

- раскрытия информации в ГИС ЖКХ — 34 % (209 нарушений);
- порядка начисления платы за содержание общего имущества в многоквартирных домах, коммунальные услуги — 13 % (83 нарушения);
- в части осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (предоставления ответов УО на обращения граждан) — 13 % (83 нарушений);
- в части обеспечения населения нормативным уровнем коммунальных услуг — 17 % (104 нарушение);
- правил пользования помещениями — 12 % (75 нарушений).
- требований к соблюдению правил содержания общего имущества в многоквартирных домах — 9 % (55 нарушений).

Лицензионный контроль

В рамках осуществления лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в отчетном периоде проведено 1554 контрольных (надзорных) мероприятия, в ходе которых выявлено 1302 нарушения лицензионных требований, возбуждено 469 дел об административных правонарушениях, выдано 652 предписания об устранении выявленных нарушений (исполнено — 396, на контроле инспекции — 256).

К наиболее частым (типичным) нарушениям, выявленным в отчетном периоде при осуществлении лицензионного контроля, относятся нарушения (% от общего числа выявленных нарушений):

- порядка начисления платы за содержание общего имущества в многоквартирных домах, коммунальные услуги — 23 % (298 нарушений);
- раскрытия информации в ГИС ЖКХ — 30 % (391 нарушение);
- в части осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (предоставления ответов УО на обращения граждан) — 21 % (269 нарушений);
- требований к соблюдению правил содержания общего имущества в многоквартирных домах — 19 % (249 нарушений).

Административно-судебная практика

За отчетный период по результатам контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных в рамках регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля, составлено 671 протокол об административных правонарушениях (с учетом ранее проведенных контрольных (надзорных) мероприятий).

Должностными лицами инспекции в пределах компетенции рассмотрено 251 дело об административных правонарушениях (с учетом ранее возбужденных), в том числе:

- по ст. 14.1.3 КоАП РФ «Нарушение лицензионных требований» - 121 дело;
- по ст. 7.23 КоАП РФ «Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами» - 82 дела;
- по ст. 3.4 Закона НСО № 99-ОЗ «Нарушение порядка ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях» - 19 дел;
- по ст. 7.22 КоАП РФ «Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений» - 16 дел;
- по ст. 9.23 КоАП РФ «Нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» - 4 дела;
- по ст. 7.21 КоАП РФ «Нарушение правил пользования жилыми помещениями» - 5 дел;
- по ст. 7.23.3 КоАП РФ «Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» - 3 дела;
- по ст. 6.24 КоАП РФ «Нарушение запрета курения табака на отдельных территориях, в помещениях и на объектах» - 1 дело.

Кроме того, в рамках исполнения возложенных функций инспекцией возбуждено 515 дел об административных правонарушениях по статьям 19.4.1, 13.19.2, 14.1.3, 7.23.3, 19.5, 19.7, 20.25 КоАП РФ. По указанным составам административных правонарушений рассмотрено судами 270 дел.

За отчетный период, с учетом судебных решений, субъектам проверок:

- предъявлено штрафных санкций на сумму **14 383** тыс. руб.;
- взыскано штрафных санкций по судебным решениям (с учетом поступлений штрафов за предыдущие периоды) на сумму **6 594,5** тыс. руб.

В отчетный период инспекция обеспечила участие в 1047 судебных заседаниях при рассмотрении судами всех инстанций (первой, апелляционной, кассационной и надзорной) административных и гражданских дел в установленной сфере деятельности инспекции, в том числе в судебных заседаниях судов г. Новосибирска и районов Новосибирской области, г. Томска (апелляционная инстанция), восьмого кассационного суда общей юрисдикции, а также в судебных заседаниях с использованием видеоконференцсвязи и онлайн-заседаниях (апелляционная и кассационная инстанции).

В отчетном периоде инспекцией направлено 79 исковых заявлений о нечинении препятствий в осуществлении государственных полномочий, 1 заявление об аннулировании лицензии, 8 заявления об обязанности исполнить предписания инспекции об устранении нарушений обязательных требований.

Инспекцией подготовлено 363 документов (отзывы и жалобы) по вопросам обжалования постановлений и определений по делам об административных правонарушениях, предписаний, выданных по результатам проведенных инспекцией контрольных (надзорных) мероприятий, действий (бездействия) должностных лиц инспекции, приказов о внесении изменений в реестр лицензий Новосибирской области.

В отчетном периоде в судах оспорено: 25 постановлений по делам об административных правонарушениях, 36 выданных по результатам контрольных (надзорных) мероприятий предписаний, 25 приказов, а также 12 случаев действий (бездействий) инспекции при осуществлении контрольной (надзорной) деятельности.

В целом количество обжалований в судебном порядке решений, действий инспекции (приказов, актов, предписаний, постановлений) увеличилось на 7 % по сравнению с аналогичным периодом 2023 года (в 2023 – 91, в 2024 – 98).

По рассмотренным судами 98 материала, признано законными: 21 постановлений, 32 предписаний, 21 приказов, а также в 10 случаях действия инспекции при осуществлении контрольной (надзорной) деятельности признаны законными.

Отменено судами 4 постановления (по причине ненадлежащего уведомления о рассмотрении дела, необоснованного вывода об отсутствии у УК правовых оснований для применения муниципального тарифа для начисления платы за жилое помещение, необоснованного вывода об отсутствии у УК правовых оснований для начисления платы за жилое помещение по площади машино-места и вспомогательных помещений), 4 предписания (по причине необоснованного вывода об отсутствии у УК правовых оснований для применения муниципального тарифа для начисления платы за жилое помещение, необоснованного вывода об отсутствии у ТСЖ оснований для начисления платы за лифт, без принятия мер в отношении управляющей организации предписание нарушает права третьих лиц), 4 приказа (по причине непроведения проверки по ч. 1.1. ст. 46 ЖК РФ, в рамках которой возможно было установить нарушения при проведении ОСС, выявленные при рассмотрении судом исков о признании незаконными протоколов ОСС, не дачи оценки протоколам ОСС, а также не учтены положения ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ), в двух случаях действия инспекции признаны незаконными (по причине наличия оснований для КНМ по размещению рекламы в местах общего пользования; не рассмотрения обращения в полном объеме - обращение не рассмотрено в части неразмещения управляющей компанией в ГИС ЖКХ информации о состоянии расчетов управляющей организации с потребителями коммунальных услуг и т.д.).

Доля решений, принятых судами, подтверждающих правомерность действий инспекции, составила в отчетном периоде **86 %** по отношению к общему количеству оспариваемых решений (84 из 98).

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, не выявлено.

Вместе с тем, в соответствии с действующей редакцией части 1.1 статьи 165 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.

Кроме того, предлагается внести изменения в часть 2 статьи 199 ЖК РФ в части дополнительного основания для рассмотрения лицензионной комиссией вопроса об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии

Наличие вступившего в законную силу судебного акта, устанавливающего вину управляющей организации, должностных лиц управляющей организации в подделке протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, а также их решений, свидетельствует о допущении

управляющей организацией противоправного поведения, злоупотреблении положением при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Включение в часть 2 статьи 199 ЖК РФ дополнительного основания позволит не только выносить на рассмотрение суда вопрос об аннулировании лицензии недобросовестных управляющих организаций, но и послужит своего рода превентивной мерой.

С 15.08.2023 внесены изменения в часть 8.2 статьи 162 ЖК РФ, согласно которым устанавливается право собственников помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на односторонний отказ от исполнения договора управления многоквартирным домом не ранее чем через год с даты заключения такого договора, за исключением случаев невыполнения управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом или изменения способа управления многоквартирным домом.

Указанная норма никак не ограничивает периодичность проведения собственниками помещений в многоквартирном доме общих собраний по вопросам изменения способа управления, смены управляющей организации, в связи с чем на практике наблюдается одновременное или последовательное с периодичностью в несколько дней, недель или месяцев проведение общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, на которых происходит смена способа управления, управляющих организаций.

При таких условиях отмечаются частые случаи обжалования собственниками помещений в многоквартирном доме решений общих собраний, фальсификации протоколов общих собраний, что свидетельствует о нарушении жилищных прав собственников помещений в многоквартирном доме, затруднения в правоприменительной практике, в частности, при исполнении приказа Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации».

Кроме того, в связи с частой сменой управляющей организации, изменением способа управления многоквартирным домом у собственников зачастую отсутствует определенность, кто именно осуществляет управление многоквартирным домом, что порождает в том числе проблемы, связанные с внесением платы за содержание жилого помещения, коммунальные услуги, судебные споры между собственниками и организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами, социальную напряженность.

В связи с чем, также представляется необходимым внести изменения в часть 8.2 статьи 162 ЖК РФ, установив периодичность (не более одного раза в течение календарного года) проведения собственниками помещений в многоквартирном доме общих собраний по вопросам изменения способа управления, смены управляющей организации, а также условие по установлению уполномоченным органом власти двух и более нарушений требований, предъявляемых к управлению и содержанию многоквартирного дома.

Предлагаемое ограничение в проведении общих собраний позволит сохранить за собственниками помещений в многоквартирном доме право выбора

способа управления многоквартирным домом, управляющей организации, с учетом качества оказания услуг (выполнения работ) по управлению многоквартирным домом, не нарушает требований Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», но при этом, устанавливает разумный срок для реализации сторонами положений заключенного договора управления.

Введение условия о наличии двух и более нарушений, установленных именно уполномоченным органом, позволит исключить злоупотребление со стороны собственников помещений в многоквартирном доме и будет свидетельствовать о выполнении (невыполнении) условий договора управления многоквартирным домом, что также позволит собственникам помещений не доказывать данное обстоятельство в судебном порядке.

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.	Реализованы положения Федерального закона от 24.06.2023 №273-ФЗ, которыми предусмотрено новое основание прекращения действия лицензии на управление многоквартирными домами - в связи с истечением срока действия, если такой срок не был продлен.	Приказ Минстроя России от 25.12.2015 №938/пр-изменения внесены Приказом Минстроя России от 06.02.2024 №76/пр	с 11.03.2024
2.	Установлено, что орган государственной власти субъекта РФ может принять решение об особом порядке расчета размера платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО. При этом должен быть предусмотрен последующий перерасчет размера платы по итогам отчетного года в течение I квартала года, следующего за отчетным годом.	пп.91, 148 (30) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов №354-изменения внесены постановлением	с 30.03.2024

		Правительства РФ от 18.03.2024 № 318	
3.	Установлен запрет на сдачу внаем жилья, не оборудованного приборами учета коммунальных ресурсов. Также закреплено право соседей обратиться в суд в случае, если сдача квартиры нарушает их жилищные права.	ст.30 ЖК РФ- изменения внесены Федеральным законом от 23.03.2024 № 55- ФЗ	с 03.04.2024
4.	Операторам связи предоставлена возможность размещать сети связи в помещениях общего пользования многоквартирного дома без решения общего собрания собственников помещений.	ст. 6 Федерального закона от 07.07.2003 №126- ФЗ «О связи», ст.ст. 12, 36, 44, 46, 157 ЖК РФ- изменения внесены Федеральным законом от 06.04.2024 № 67- ФЗ	с 06.04.2024
5.	Усилена административная ответственность за нарушение правил обслуживания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования.	ст.ст.3.5, 7.21, 9.23 КоАП РФ- изменения внесены Федеральным законом от 06.04.2024 № 77- ФЗ	с 17.04.2024
6.	Уточнен порядок погашения нанимателями задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги (наймодатель жилого помещения по договорам социального найма, найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, которым вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, не вправе уступать право (требование) по возврату просроченной задолженности физическим лицам третьим лицам, в том числе кредитным организациям или лицам, осуществляющим деятельность по возврату просроченной задолженности).	ст.155 ЖК РФ изменения внесены Федеральным законом от 22.04.2024 № 84- ФЗ	с 03.05.2024
7.	Уточнены размеры штрафов для ресурсоснабжающих организаций и их должностных лиц при нарушении нормативного уровня и режима обеспечения населения коммунальными услугами (при первом нарушении – наложение административного штрафа на	ст.7.23 КоАП РФ- изменения внесены Федеральным законом от 29.05.2024 №116-	с 09.06.2024

	должностных лиц в размере от 5000 до 10 000 рублей, на юридических лиц – от 30 000 до 50 000 рублей; при повторном нарушении – на должностных лиц в размере от 10 000 до 30 000 рублей, на юридических лиц – от 50 000 до 100 000 тысяч рублей).	ФЗ	
8.	Утверждены Правила взаимодействия интернет-провайдеров и управляющих компаний при размещении сетей связи в многоквартирных домах, в которых урегулированы вопросы, касающиеся подготовки оператором проекта монтажа сетей связи, монтажа и демонтажа таких сетей, доступа оператора к объектам общего имущества в многоквартирном доме, устранения повреждений, причиненных в результате монтажа, эксплуатации и демонтажа сетей связи общему имуществу в многоквартирном доме, определены права и обязанности оператора и лица, управляющего многоквартирным домом, при монтаже, эксплуатации и демонтаже сетей связи.	постановление Правительства РФ от 06.08.2024 №1055	с 20.08.2024
9.	В новой редакции изложен посвященный лицензионным требованиям вопрос к квалификационному экзамену (№24)	Приложение №4 к Приказу Министерства строительства и жилищно- коммунального хозяйства РФ от 05.12.2014 №789/пр- изменения внесены Приказом Минстроя России от 04.07.2024 №443/пр	с 01.09.2024
10.	Утвержден новый приказ о составе и сроках размещения информации в ГИС ЖКХ	Вместо Приказа Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 утвержден Приказ Минстроя России от 07.02.2024 №79/пр	с 01.09.2024
11.	Уточнены лицензионные требования к организациям, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирными домами в частности, такими лицензионными требованиями для получения лицензии являются: -отсутствие у учредителя (участника) лицензиата (соискателя лицензии) неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере	ст.ст. 193, 195 ЖК РФ- изменения внесены Федеральным законом от 25.12.2023 № 662- ФЗ	с 01.09.2024

	<p>экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;</p> <p>-отсутствие в реестре дисквалифицированных лиц информации об учредителе (участнике) лицензиата (соискателя лицензии);</p> <p>-непривлечение к административной ответственности лицензиата (соискателя лицензии) за грубое нарушение лицензионных требований в течение 3 лет, предшествующих дате получения лицензии, дате продления срока ее действия;</p> <p>-отсутствие в ЕФРСБ информации о банкротстве юридического лица, которое управляло многоквартирными домами и должностными лицами или учредителями которого являлись должностные лица или учредители соискателя лицензии, в течение 3 лет, предшествующих дате обращения за лицензией.</p>		
12.	<p>Усилен контроль за проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Так, работы по капремонту общего имущества в многоквартирном доме выполняются на основании договора строительного подряда, заключенного с ИП или юридическими лицами, являющимися членами СРО в сфере строительства, предусмотрен строительный контроль в процессе проведения капремонта общего имущества за счет средств, формируемых на специальном счете, счете, счетах регионального оператора.</p> <p>Уточнены перечень документов, которые предоставляются владельцем специального счета в банк для совершения операций по перечислению со специального счета денежных средств в адрес лиц, оказывающих услуги или выполняющих работы по капремонту.</p>	<p>ст.ст. 166, 172, 175, 177, 179, 182, 182, 189, 190 ЖК РФ,</p> <p>ст. 53 Градостроительного кодекса РФ - внесены изменения Федеральным законом от 08.08.2024 № 238</p>	с 01.09.2024
13.	<p>Внесены изменения в Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, направленные на реализацию Федерального закона от 06.04.2024 №67-ФЗ, которым установлено, что сети связи, необходимые для оказания услуг связи собственникам помещений в многоквартирном доме или нанимателям жилых помещений по договорам социального найма, не относятся к общему имуществу в многоквартирном доме, которое принадлежит собственникам на праве общей долевой собственности.</p>	<p>пп.2, 7, 8 постановления Правительства от 13.08.2006 №491- внесены изменения постановлением Правительства РФ от 14.09.2024 №1256</p>	с 26.09.2024
14.	<p>Скорректированы особенности организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля. В частности уточнен перечень случаев, в которых допускается</p>	<p>пп. 3, 7 (2), 11 (4), 11 (8) постановления Правительства от</p>	с 01.01.2025

	выдача предписаний по итогам проведения контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемым лицом. Продолжительность профилактического визита увеличена с 1 до 10 дней.	10.03.2022 № 336- внесены изменения постановлением Правительства РФ от 11.09.2024 №1234	
15.	<p>Скорректированы Методические указания по расчету размера платы за техническое обслуживание внутриквартирного и внутридомового газового оборудования. Уточняется, что при расчете размера платы за техническое обслуживание ВКГО в многоквартирном доме и за техническое обслуживание ВДГО в жилом доме исполнителем учитывается в том числе экономически обоснованная стоимость расходных материалов, запасных частей, узлов, деталей, комплектующих изделий, используемых при выполнении работ (оказании услуг). Снижены коэффициенты на переезды, применяемые при выполнении работ (оказании услуг) на объектах, находящихся за пределами населенного пункта, в котором находится исполнитель.</p> <p>Уточнен порядок расчета материальных затрат, относимых к выполнению работ (оказанию услуг) по техническому обслуживанию газового оборудования. Скорректирован перечень работ, состав исполнителей и трудозатраты по техническому обслуживанию внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме, техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования в жилом доме.</p>	приказ Министерства строительства и жилищно- коммунального хозяйства Российской Федерации от 29.05.2023 № 387/пр- изменения внесены Приказом Минстроя от 04.10.2024 №673/пр	с 01.03.2025
16.	Изменен порядок признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Уточняется, что основанием для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является его аварийное техническое состояние, установленное в соответствии с межгосударственным стандартом ГОСТ 31937-2024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» на основании выводов юридического лица - члена СРО об отнесении технического состояния многоквартирного дома к аварийной категории технического состояния, обоснованных соответствующими поверочными расчетами несущей способности конструкций или основания фундаментов. При определенных условиях аварийное техническое состояние многоквартирного дома, количество этажей в	пп. 34, 44 постановления Правительства от 28.01.2006 №47- изменения внесены постановлением Правительства РФ от 19.10.2024 №1396	с 02.11.2024

	<p>котором не превышает двух, может быть установлено без применения указанного межгосударственного стандарта. Предусмотрено, что заключение специализированной организации, содержащее выводы о наличии оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, должно быть подписано специалистом по организации инженерных изысканий, сведения о котором включены в национальный реестр специалистов.</p>		
17.	<p>Внесены изменения в правила организации и проведения государственного и муниципального контроля (надзора). Так, законодательством дополнены основания проведения внепланового контрольного (надзорного) мероприятия при взаимодействии с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем. Ряд оснований установлены из правительственного перечня, который действовал до конца 2024 года в приоритетном порядке. Среди новых оснований – уклонение от обязательного профилактического визита. Законом установлена периодичность проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий и обязательных профилактических визитов. В целях применения мер стимулирования добросовестности контролируемых лиц, а также повышения информированности граждан и организаций о соблюдении контролируемыми лицами органы контроля могут присваивать юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям либо объектам контроля публичную оценку уровня соблюдения обязательных требований, если это устанавливает положение о виде контроля. Определены контрольно-надзорные мероприятия, при дистанционном проведении которых можно использовать приложение «Инспектор». Также предусмотрено право отказа проверяющему в допуске на объект контроля, если на документах госоргана нет QR-кода либо он некорректный. Сокращены сроки рассмотрения жалоб.</p>	<p>Федеральный закон от 31.07.2020 №248-ФЗ- изменения внесены Федеральным законом от 28.12.2024 №540-ФЗ</p>	<p>с 28.12.2024 (за исключение м отдельных положений)</p>
18.	<p>Уточнены особенности государственного контроля, в частности, отменили пункты: - о праве органов начать проверку ряда объектов незамедлительно, известив об этом прокуратуру, если возникло ЧС, причинен вред жизни и здоровью граждан, обороне и безопасности государства. При этом перечислены основания для «контактных» мероприятий (в т.ч. вред жизни граждан или угроза его причинения) независимо от объекта и уточнили, что в этих случаях прокуратуру извещают о проверках;</p>	<p>постановление Правительства от 10.03.2022 № 336- внесены изменения постановлением Правительства РФ от 28.12.2024 №1955</p>	<p>с 01.01.2025</p>

	<p>- об увеличенном сроке взаимодействия с одним лицом, если рейдовый осмотр проводят в рамках пожарного надзора на объекте, где работают несколько контролируемых лиц;</p> <p>- о завершении проверок, которые начали до ввода моратория в 2022 году.</p> <p>Особенности выдачи предписаний после мероприятий без взаимодействия будут применять до 01.01.2030. Раньше срок действия этих правил не был ограничен.</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 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 **86 %** по отношению к общему количеству оспариваемых решений (84 из 98).

В отчетный период предметом рассмотрения Арбитражного суда Новосибирской области было заявление управляющей организации о выдаче инспекцией предписания по вопросу начисления размера платы за коммунальную услугу по электроэнергии по машино-месту в соответствии с п. 43 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила № 354).

В обоснование своих требований управляющая организация ссылалась на незаконность оспариваемого предписания, поскольку собственнику принадлежит лишь доля в праве собственности на парковку, а не машино-место, а также

парковочные места, используемые собственниками, в частности, места для хранения мототранспортных средств, которые управляющей организацией именуется «кладовками», не могут признаваться в качестве машино-мест по смыслу п. 43 Правил №354.

Вместе с тем, суд первой инстанции данные доводы управляющей организации во внимание не принял, отметив обоснованность выданного инспекцией предписания, поскольку отсутствие в свидетельстве о государственной регистрации, выписке из ЕГРН слова «машино-место» не изменяет технические характеристики объекта. Понятие машино-места как объекта капитального строительства было введено Федеральным законом от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Машино-местом признаются части зданий или сооружений, предназначенные для размещения транспортных средств, если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке (п. 3 ч. 1 ст. 130 ГК РФ). Градостроительным законодательством устанавливаются дополнительные требования и характеристики, предъявляемые к машино-местам (п. 29 ст. 1 ГК РФ):

- 1) используются исключительно для размещения транспортного средства;
- 2) не ограничены либо частично ограничены строительной или иной ограждающей конструкцией. Минимально допустимые размеры машино-мест, устанавливаемые Росреестром, используются лишь в целях регулирования отношений в рамках государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на подобные объекты недвижимости (п. 6.2 ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», приказ Росреестра от 23.07.2021 № П/0316 «Об установлении минимально допустимых размеров машино-места»).

При этом, в соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» объект недвижимости, который отвечает требованиям и характеристикам машино-места (независимо от его соответствия установленным минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-мест) и права на который были зарегистрированы до дня вступления в силу указанного Федерального закона, признается машино-местом.

Изложенное свидетельствует, что законодателем определены ключевые критерии отнесения частей зданий или сооружений к машино-местам: целевое использование и частичное использование ограждающих конструкций. Места для хранения мототранспортных средств отвечают предъявляемым критериям: парковочные места предназначены для хранения транспортных средств – мототехники.

Законодатель установил особый порядок расчета за ресурсы, закрепленный п. 43 Правил № 354 и состоящий в пропорциональном распределении объема ресурса, зафиксированного показаниями прибора учета, установленного в помещении паркинга (при наличии такового) между всеми собственниками

машино-мест исходя из количества машино-мест, принадлежащих каждому собственнику.

Также предметом рассмотрения судом было заявления управляющей организации о признании недействительным постановления инспекции о привлечении к административной ответственности по вопросу соблюдения установленных законом требований в части актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В обоснование своих требований управляющая организация ссылалась на отсутствие в действиях управляющей организации состава вменяемого административного правонарушения, поскольку акт выполненных работ подписан уполномоченным лицом (членом совета дома), действующим законодательством не запрещена передача третьим лицам полномочий на подписание ежемесячных актов выполненных работ путем выдачи соответствующей доверенности.

Вместе с тем, суды первой, апелляционной и кассационной инстанций не приняли во внимание указанные доводы управляющей организации, указав на правомерность вынесенного инспекцией постановления, поскольку приказом № 761/пр Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 26.10.2015 утверждена форма акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Полномочиями по подписанию указанных актов обладает председатель совета многоквартирного дома (часть 8 статьи 161.1 ЖК РФ).

Решением собрания собственников помещений в МКД избран председатель совета МКД, с наделением полномочиями на подписание актов выполненных работ, а следовательно, именно председатель совета дома подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Нормы жилищного законодательства и установленные судами обстоятельства, доверенности на подписание соответствующих актов, выданные частью собственников, не подтверждают соблюдение порядка подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Также предметом рассмотрения суда было оспаривание управляющей организацией приказа инспекции о внесении изменений в реестр лицензий Новосибирской области в связи с истечением срока договора управления.

Управляющая организация полагала, что приказ вынесен необоснованно, поскольку, согласно договора управления многоквартирным домом от 28.06.2007, договор распространяется на отношения сторон с 01.01.2007 и действует до 31.12.2007, договор прекратил свое действие 31.12.2023 года, управляющая организация уведомила собственников о прекращении договора управления, в связи с чем, основания для отказа во внесении изменений в реестр лицензий у инспекции отсутствовали.

Вместе с тем, суд не принял во внимание указанные выше доводы управляющей организации и пришел к выводу об обоснованности принятого

инспекцией решения, поскольку решение о заключении договора с управляющей организацией принималось собственниками помещений в многоквартирном доме в период с 19.04.2007 по 21.04.2007. Из указанного следует, что договор управления считается заключенным с момента принятия решения собственниками помещений в многоквартирном доме и подписания такого договора.

Протокол общего собрания собственников помещений не содержит решений собственников о заключении договора управления многоквартирным домом с 01.01.2007, иное заявителем не доказано. Суд согласился с выводами инспекции о неверном установлении управляющей организацией срока действия договора и дате истечения его срока, основания для расторжения договора не наступили.