

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложениек приказу государственной жилищной инспекции Новосибирской области от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_ |

Обзор

правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности государственной жилищной инспекции Новосибирской области

за 2017 год

**1. Общие положения**

Обобщение и анализ правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области, лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Новосибирской области проведены в соответствии с требованиями пункта 3 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон № 294-ФЗ), Порядком организации работы по обобщению и анализу правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности государственной жилищной инспекции Новосибирской области, утвержденного приказом государственной жилищной инспекции Новосибирской области от 05.12.2016 № 164/1, а также во исполнение пункта 3 Перечня программных мероприятий с определением ресурсного обеспечения программы профилактики нарушений обязательных требований государственной жилищной инспекции Новосибирской области на 2018, 2019 и 2020 годы, утвержденной приказом государственной жилищной инспекции Новосибирской области от 17.01.2017 № 6.

Государственная жилищная инспекция Новосибирской области (далее – ГЖИ НСО, инспекция или надзорный орган) является областным исполнительным органом государственной власти Новосибирской области, уполномоченным на осуществление регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области, лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Новосибирской области (далее соответственно – государственный жилищный надзор, лицензионный контроль).

Государственный жилищный надзор осуществляется в порядке, установленном постановлением Правительства Новосибирской области от 05.06.2014 № 224-п «О Порядке осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области».

Лицензионный контроль осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» с учетом особенностей, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации (далее также – ЖК РФ), Положением о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее – Положение о лицензировании).

Состав, последовательность и сроки выполнения административных процедур (действий) при осуществлении государственного жилищного надзора, лицензионного контроля установлены административными регламентами, утвержденными приказом ГЖИ НСО от 13.05.2015 № 99 «Об утверждении Административного регламента государственной жилищной инспекции Новосибирской области исполнения государственной функции по осуществлению регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области», приказом ГЖИ НСО от 16.01.2015 № 8 «Об утверждении Административного регламента государственной жилищной инспекции Новосибирской области исполнения государственной функции по осуществлению лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Новосибирской области» (далее – административные регламенты).

Основные отличительные особенности лицензионного контроля от государственного жилищного надзора:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Объект отличия | лицензионный контроль | государственныйжилищный надзор |
| Проверяемые лица | Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии на ее осуществление (далее - лицензиат) | Иные юридические лица, независимо от организационно-правовых форм, индивидуальные предприниматели, а также органы государственной власти, органы местного самоуправления и граждане |
| Предмет проверки | Лицензионные требования | Обязательные требования к: |
| Соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 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) | содержанию общего имущества в многоквартирном доме; |
| 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 |
| предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах |
|  | обеспечению энергетической эффективности многоквартирных домов и жилых домов, их оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов и эксплуатации таких приборов |
| Предмет проверки | 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) | управлению многоквартирными домами; |
| установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения; |
| определению размера и внесению платы за коммунальные услуги; |
| наличию договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией |
|  | жилым помещениям, их использованию и содержанию |
| порядку перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение |
| учету жилищного фонда; |
| порядку переустройства и перепланировки жилых помещений; |
| определению состава, содержанию и использованию общего имущества собственников помещений в многоквартирном дом |
| созданию и деятельности товарищества собственников жилья либо жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, соблюдению прав и обязанностей их членов |
| созданию и деятельности советов многоквартирных домов |
|  | деятельности региональных операторов по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах |
| Предмет проверки | 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 |
| формированию фондов капитального ремонта |
| 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) |
| Соблюдение требований, предусмотренных частью 1 статьи 193 ЖК РФ1) регистрация лицензиата в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации;2) 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;3) отсутствие у должностного лица лицензиата неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;4) отсутствие в реестре дисквалифицированных лиц, информации о должностном лице лицензиата;5) отсутствие в сводном федеральном реестре лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами информации об аннулировании лицензии, ранее выданной лицензиату;6.1) соблюдение лицензиатом требований к размещению информации, установленных частью 10.1 статьи 161 ЖК РФ (с 01.01.2018);7) иные требования, установленные Правительством Российской Федерации. |  |
| Предмет проверки |  | Соблюдение правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения, правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах (с 11.01.2018) |
|  | Соблюдение органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, требований к порядку размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (с 11.01.2018) |
| Законодательство, применяемое к отношениям, связанным с организацией и проведением проверок  | К отношениям, связанным с организацией и проведением проверок применяются положения Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» | 1) Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;2) Федеральный закон от 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации»;3) постановление Правительства НСО от 05.06.2014 № 224-п, административные регламенты. |

**2. Организация и проведение**

**регионального государственного жилищного надзора**

**на территории Новосибирской области**

В 2017 году ГЖИ НСО проведено 5248 проверок, 1465 (28%) из которых проведены при осуществлении регионального жилищного надзора, 3783 (72%) - при осуществлении лицензионного контроля.

В период 2017 года значительно на 37,9% (238 случаев в 2017 году к 383 случаям в 2016 году) сократилось количество обжалований оснований и результатов проведенных инспекцией проверок в судебном порядке. В тоже время, доля судебных решений, подтверждающих правомерность действий инспекции при осуществлении контрольно-надзорной деятельности, выросла до 85,7% (204 из 238 случаев), что выше показателя прошлого отчетного года на 7,1%.

**1) составление ежегодного плана проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, его направления в органы прокуратуры и доработки по итогам рассмотрения в органах прокуратуры:**

Плановые проверки проводились на основании и в соответствии с ежегодным планом плановых проверок, разработанным и утвержденным инспекцией в соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона № 294-ФЗ и Правилами подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2010 № 489.

Риск-ориентированный подход при организации плановых и внеплановых проверок при осуществлении государственного жилищного надзора и лицензионного контроля не применялся.

**2) использование оснований для проведения внеплановых проверок, согласования проведения внеплановых выездных проверок с органами прокуратуры в установленных федеральными законами случаях:**

Внеплановые проверки при осуществлении государственного жилищного надзора проводились по основаниям, предусмотренным частью 2 статьи 10 Федерального закона № 294-ФЗ, частью 4.2 статьи 20 ЖК РФ, частью 2.6 статьи 77 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

При осуществлении лицензионного контроля внеплановые проверки проводились по основаниям, предусмотренным частью 3 статьи 196 Жилищного кодекса Российской Федерации – без согласования с органами прокуратуры.

**3) разработка и издание приказов о проведении проверок, их содержание:**

Как правило, предмет проведенных внеплановых проверок соответствовал вопросам, содержащимся в поступивших в инспекцию обращениях, послуживших основанием для их проведения.

**4) выбор документарной или выездной проверки:**

Внеплановые проверки проводились преимущественно в выездной форме, доля выездных проверок в общем количестве проведенных проверок составила 68,6%.

Решения о проведении внеплановых проверок в форме документарных проверок принимались только при наличии возможности оценки соблюдения подконтрольными лицами обязательных (лицензионных) требований, а также исполнения ранее выданного предписания об устранении нарушения путем рассмотрения документов проверяемого лица.

**5) исчисление и соблюдение сроков проведения проверки:**

Нарушений установленных Федеральным законом № 294-ФЗ сроков проведения проверок (плановых, внеплановых) в 2017 году не допущено.

**6) соблюдение прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при организации и проведении проверки:**

При организации и проведении проверок были соблюдены основные принципы защиты прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора), установленные статьей 3 Федерального закона № 294-ФЗ.

Грубых нарушений при организации и проведении проверок (плановых, внеплановых), предусмотренных частью 2 статьи 20 Федерального закона № 294-ФЗ, влекущих отмену результатов проверки, в 2017 году не допущено.

В 2017 году в судебном порядке оспорены по основаниям, предусмотренным частью 2 статьи 20 Федерального закона № 294-ФЗ, результаты 3 проверок. Решениями Первомайского районного суда г. Новосибирска № 2а-1264/2017 от 31.08.2017, № 2а-1502/2017 от 31.10.2017, Решением Арбитражного суда Новосибирской области по делу № А45-23249/2017 от 12.12.2017 отказано в удовлетворении требований о признании незаконными результатов проверок, проведенных должностными лицами инспекции, поскольку факты предусмотренных частью 2 статьи 20 Федерального закона № 294-ФЗ нарушений при организации и проведении проверок не подтвердились.

**7) оформление результатов проверки и принятия мер по ее результатам:**

Результаты проверок оформлялись в соответствии с требованиями Федерального закона № 294-ФЗ и административных регламентов.

Непосредственно после завершения каждой из проверок оформлялись акт проверки в двух экземплярах, один из которых с копиями приложений вручался руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю проверяемого лица под расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки. И, в случае выявления при проведении проверки нарушений обязательных (лицензионных) требований, должностными лицами инспекции, являющимися государственными жилищными инспекторами, проводившими проверку, в пределах полномочий, принимались меры, предусмотренные статьей 17 Федерального закона № 294-ФЗ.

Так, по результатам проведенных проверок выдано 2005 предписаний об устранении 1156 нарушений обязательных требований, 2778 нарушений лицензионных требований, возбуждено 1179 дел об административных правонарушениях.

К наиболее частым нарушениям обязательных требований относятся нарушения правил управления многоквартирным домом – 36,6% (470 нарушений) от выявленных нарушений, 21,1% (271 нарушение) составляют нарушения правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, 18,2% (234 нарушения) – нарушения порядка расчета платы за жилищно-коммунальные услуги.

Основную долю выявленных нарушений лицензионных требований (наиболее частые нарушения) составляют нарушения по выполнению обязанностей по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме – 75,2% (2088 нарушений) от общего количества выявленных нарушений, в том числе около 2,5% (69 нарушений) составляют нарушения правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования, 8% (221 нарушение) составляют нарушения лицензионных требований по исполнению обязанностей по управлению многоквартирным домом в части организации и осуществления расчетов за жилищно-коммунальные услуги, 3% (84 нарушения) – по выполнению обязанностей по управлению многоквартирным домом, 3,1% (86 нарушений) – по предоставлению потребителям коммунальных услуг.

Сведения о плановых и внеплановых проверках внесены в государственную информационную систему «Единый реестр проверок», государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства в порядке и сроки, установленные, соответственно, Правилами формирования и ведения единого реестра проверок, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 28.04.2015 № 415, Составом информации, утвержденным приказом 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».

**8) организации и проведения иных мероприятий по контролю, в  том числе осуществляемых без взаимодействия с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями:**

В 2017 году, в рамках осуществления государственного жилищного надзора, в соответствии с Порядком осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области, утвержденным постановлением Правительства Новосибирской области от 05.06.2014 № 224-п, проводились мероприятия по систематическому наблюдению за исполнением обязательных требований, анализу и прогнозированию состояния исполнения обязательных требований при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности (далее – мероприятия по систематическому наблюдению за исполнением обязательных требований).

В предусмотренных ч.3.2 ст.10 Федерального закона № 294-ФЗ случаях отсутствия в поступивших в инспекцию обращениях и заявлениях граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации достоверной информации о лице, допустившем нарушение обязательных, лицензионных требований, достаточных данных о нарушении обязательных, лицензионных требований либо о фактах, указанных в части 2 статьи 10 Федерального закона № 294-ФЗ, проводились мероприятия по контролю без взаимодействия с проверяемыми лицами и без возложения на указанных лиц обязанности по представлению информации и исполнению требований инспекции (далее – мероприятия по контролю без взаимодействия с проверяемым лицом).

Мероприятия по систематическому наблюдению за исполнением обязательных требований, а также мероприятия по контролю без взаимодействия с проверяемым лицом проводились в формах:

- наблюдения за соблюдением обязательных ( лицензионных) требований при размещении информации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и средствах массовой информации;

- анализа информации о деятельности либо действиях проверяемого лица, обязанность по представлению которой возложена на такое лицо в соответствии с федеральным законом;

- предварительных проверок в случаях, предусмотренных ч.3.2 ст.10 Федерального закона № 294-ФЗ.

За отчетный период проведено 37 мероприятий по систематическому наблюдению.

При установлении в ходе реализации мероприятий по систематическому наблюдению за исполнением обязательных требований, мероприятий по контролю без взаимодействия с проверяемым лицом сведений о готовящихся нарушениях или о признаках нарушений обязательных, лицензионных требований в предусмотренных частью 5 статьи 8.2 Федерального закона № 294-ФЗ случаях отсутствия подтвержденных данных о том, что нарушение обязательных, лицензионных требований причинило вред жизни, здоровью граждан, вред животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, а также привело к возникновению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера либо создало непосредственную угрозу указанных последствий, при условии, что проверяемое лицо ранее не привлекались к ответственности за нарушение соответствующих требований, инспекцией объявлялись такому проверяемому лицу предостережения о недопустимости нарушения соответствующих требований с предложением принять меры по обеспечению их соблюдения с уведомлением об этом в установленный в предостережении срок.

Общее количество предостережений, объявленных по результатам мероприятий по контролю, осуществленных без взаимодействия с проверяемым лицом в 2017 году, составило 345. Исполнено – 280 (81%).

**9) работа с заявлениями и обращениями граждан, содержащих сведения о нарушении обязательных требований, причинении вреда или угрозе причинения вреда охраняемым законом ценностям:**

Рассмотрение обращений (заявлений) граждан, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, поступающих в инспекцию, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

Обращения и заявления, содержащие сведения о нарушении обязательных (лицензионных) требований, рассматривались с учетом требований, установленных частями 3 – 3.3 статьи 10 Федерального закона № 294-ФЗ. При этом, на обращения и заявления, направленные заявителем в форме электронных документов, с использованием средств информационно-коммуникационных технологий, не предусматривающих обязательную авторизацию заявителя в единой системе идентификации и аутентификации, давались ответы без проведения проверочных мероприятий.

**10) привлечение юридических лиц, их должностных лиц, индивидуальных предпринимателей к административной ответственности за административные правонарушения, выявленные при осуществлении государственного контроля (надзора):**

В 2017 году должностными лицами инспекции возбуждено 1179 дел об административных правонарушениях, из них 768 (65%) дел об административных правонарушениях возбуждено по результатам государственного жилищного надзора, 411 (35%) дел об административных правонарушениях – по результатам лицензионного контроля. **77** дел об административных правонарушениях поступили из органов прокуратуры.

В соответствии с требованиями части 2 статьи 196 Жилищного кодекса Российской Федерации дела об административных правонарушениях в случаях выявления нарушений обязательных (лицензионных) требований возбуждались в отношении лиц, в результате виновных действий (бездействия) которых были нарушены обязательные (лицензионные) требования.

Основное количество дел об административных правонарушениях возбуждены должностными лицами инспекции по следующим правонарушениям:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Статья, часть закона | Правонарушение | Количество | Орган рассмотрения дела |
| ст.19.7 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) | Непредставление или несвоевременное представление в ГЖИ НСО копий реестров членов товарищества собственников жилья, а также сведений о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета, размере остатка средств на специальном счете, предоставление которых предусмотрено пунктом 9 статьи 138, частью 3 статьи 172 Жилищного кодекса Российской Федерации и необходимо для осуществления инспекцией законной деятельности, либо представление таких сведений (информации) в неполном объеме или в искаженном виде. | 396 | суд |
| ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ | Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований. | 234 | суд |
| ч.1,24 ст.19.5 КоАП РФ | Невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания об устранении нарушений обязательных (лицензионных) требований. | 187 | суд |
| ч.1,2 ст.7.21 КоАП РФ | Нарушение правил пользования жилыми помещениями в части самовольного переустройства и (или) перепланировки жилых помещений либо использование их не по назначению | 103 | ГЖИ НСО |
| ст.7.22 КоАП РФ | Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений. | 85 | ГЖИ НСО |
| ч.1,2 ст.19.4.1 КоАП РФ | Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), по проведению проверок или уклонение от таких проверок, в том числе повлекшие невозможность проведения или завершения проверки. | 52 | суд |
| ст.3.4 Закона Новосибирской области от 14.02.2003 № 99-ОЗ «Об административных правонарушениях в Новосибирской области» | Нарушение порядка ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях. | 36 | ГЖИ НСО |
| ст.7.23 КоАП РФ | Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами. | 27 | ГЖИ НСО |

Всего рассмотрено 639 дел об административных правонарушениях, из них должностными лицами инспекции в пределах компетенции 270, судами – 369 дел.

Всего привлечено к административной ответственности 336 лиц, из них 180 юридических лиц (53,6%), 65 граждан (19,3%), 91 должностное лицо (27,1%).

Всего наложено административных штрафов в 2017 году на общую сумму 20,09 млн руб., взыскано в отчетном периоде 20,2 млн руб.

В 2017 году судами отменено 22 постановления по делам об административных правонарушениях, что составляет 6% от общего количества вынесенных постановлений по делам об административных правонарушениях. В основу указанных судебных решений легли основания, предусмотренные пунктом 3 части 1 статьи 30.7 КоАП РФ (отсутствие события, состава административного правонарушения, малозначительность административного правонарушения).

**11) оценка тяжести нарушений обязательных требований и выбора ответственности, к которой привлекается виновное лицо:**

Выбор способа реагирования на правонарушения и применения конкретной меры ответственности осуществлялся исходя из оценки конкретных обстоятельств совершения правонарушения с учетом характера правонарушения, наличия вреда и тяжести наступивших последствий для охраняемых общественных интересов с учетом факторов, рекомендованных в письме Минстроя РФ от 09.10.2015 № 32582-АЧ/04.

В 101 случае, при рассмотрении дел об административных правонарушениях, рассмотренных должностными лицами инспекции в пределах компетенции, при оценке тяжести нарушений обязательных требований и выбора ответственности, к которой привлекается виновное лицо, применялись положения статей 2.9, 4.1.1 КоАП РФ о замене административного наказания в виде административного штрафа на предупреждение (в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства, а также их работников за впервые совершенное административное правонарушение).

**12) подготовка предложений по совершенствованию законодательства на основе анализа правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности:**

12.1) согласно положениям части 4 статьи 6 Федерального закона от 21.07.2014 № 263-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (в редакции, действующей до 29.12.2016 вступления в силу Федерального закона от 28.12.2016 № 469-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»), положения части 10 статьи 161 ЖК РФ (в редакции Федерального закона № 263-ФЗ), в соответствии с которыми управляющая организация должна обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации, не применяются на территориях субъектов Российской Федерации, заключивших соответствующие соглашения.

С 1 июля 2016 года вступило в силу соглашение об опытной эксплуатации государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ) на территории Новосибирской области, заключенное в соответствии с положениями части 5 статьи 12 Федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Соглашение об опытной эксплуатации ГИС ЖКХ).

В связи с чем, положения части 10 статьи 161 ЖК РФ, в соответствии с которыми управляющая организация должна обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации, не применяются на территории Новосибирской области с 1 июля 2016 года.

Вместе с тем, положения к соблюдению лицензиатом предусмотренных пунктом 6 части 1 статьи 193 ЖК РФ требований к раскрытию информации в соответствии с частью 10 статьи 161 ЖК РФ, следуя положениям части 3 статьи 5 Федерального закона от 28.12.2016 № 469-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», подлежат применению до 31 декабря 2017 года, включительно.

С 1 января 2018 года данное противоречие устранено в связи с истечением 31.12.2017 срока применения положений пункта 6 части 1 статьи 193 ЖК РФ, предусмотренного частью 3 статьи 5 Федерального закона от 28.12.2016 № 469-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

12.2) согласно части 1 статьи 192 ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации.

Согласно пункту 7 части 1 статьи 193 ЖК РФ лицензионными требованиями являются иные требования, установленные Правительством Российской Федерации.

Так, одним из лицензионных требований к лицензиату, предусмотренным абзацем «б» пункта 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110, является исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ.

Согласно положениям части 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом управляющая организация обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом.

В соответствии с пунктом 2 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила управления многоквартирными домами), под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 ЖК РФ.

Таким образом, соблюдение лицензиатом требований, установленных Правилами управления многоквартирными домами, относится к лицензионным требованиям к лицензиату, осуществление контроля за соблюдением которых, согласно пункту 3 статьи 196 ЖК РФ, относится к полномочиям органов государственного жилищного надзора.

В соответствии с частью 3 статьи 196 ЖК РФ основанием для проведения внеплановой проверки лицензиата являются поступившие в орган государственного жилищного надзора обращения, заявления граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, приказ (распоряжение) главного государственного жилищного инспектора Российской Федерации о назначении внеплановой проверки, выданного в соответствии с частью 4.2 статьи 20 ЖК РФ, информация от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах нарушений лицензиатом лицензионных требований.

Таким образом, поступившие в орган государственного жилищного надзора сведения о фактах нарушения лицензиатом требований, установленных Правилами управления многоквартирными домами, являются основанием для внеплановой проверки лицензиата при осуществлении лицензионного контроля.

Вместе с тем, поступившие в орган государственного жилищного надзора сведения о фактах нарушения Правил управления многоквартирными домами товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом (деятельность которых не лицензируется), не могут являться основанием для проведения органом государственного жилищного надзора внеплановой проверки в отношении такого товарищества или кооператива при осуществлении государственного жилищного надзора.

Таким образом, нарушение организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, требований, установленных Правилами управления многоквартирными домами, в одном случае (в случае управления многоквартирным домом лицензиатом) является основанием для проверки, в другом (в случае управления многоквартирным домом товариществом или кооперативом) – нет.

В целях устранения правового несоответствия, выраженного в отсутствии основания для проведения органом государственного жилищного надзора внеплановой проверки соблюдения товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом (без заключения договора с управляющей организацией), требований, установленных Правилами управления многоквартирными домами, при наличии соответствующего полномочия по проверке таких требований, необходимо внести соответствующие изменения в часть 4.2 статьи 20 ЖК РФ.

12.3) согласно положениям части 4 статьи 177 ЖК РФ операции по перечислению со специального счета денежных средств осуществляются банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при предоставлении следующих документов:

1) протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) договора об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ.

Условиями, при которых банк вправе отказать в списании со специального счета денежных средств являются либо не представление указанных документов, либо несоответствие данной операции операциям по специальному счету, предусмотренным частью 1 статьи 177 ЖК РФ.

При этом, отсутствуют какие-либо основания для отказа в совершении операций по перечислению (списанию) со специального счета денежных средств в связи с несоответствием выполненных работ условиям, установленным частью 1 статьи 166 ЖК РФ. Банк не наделен обязанностью по проверке соответствия выполненных работ установленным требованиям. В свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме, равно как и владельцы специальных счетов, в качестве которых выступают управляющие организации, являющиеся, как правило, исполнителями оказанных услуг и (или) выполненных работ, являются лицами, заинтересованными в использовании средств фонда капитального ремонта.

В связи с чем, не исключена возможность совершения операций по списанию со специального счета средств за работы капитального характера (так называемый выборочный ремонт) под видом работ по капитальному ремонту, например – за ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения, выполненный в виде замены отдельного участка трубопровода (20%) либо ремонт тепловой изоляции на участке трубопровода и т.д.

В результате, при наступлении предусмотренного региональной программой капитального ремонта срока проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на специальном счете может не оказаться средств. И, бремя финансирования работ по капитальному ремонту общего имущества в таком многоквартирном доме ляжет на регионального оператора, за счет средств, собранных с собственников, в том числе изначально формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, а также бюджеты различных уровней.

В связи с чем, полагаем необходимым внесение в законодательство поправок, обеспечивающих обоснованность использования средств фондов капитального ремонта, формируемых на специальных счетах, в том числе предусматривающих критерии, которые позволили бы отнести выполненные работы, представленные к оплате за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного на специальном счете, к работам по капитальному ремонту, и устанавливающих ответственность за необоснованное использование фонда капитального ремонта.

**3. Соблюдение обязательных (лицензионных) требований**

**1) типичные нарушения обязательных (лицензионных) требований, допускаемые органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами (далее – подконтрольные инспекции лица):**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Типичные нарушения обязательных требований | Перечень нормативных правовых актов, устанавливающих обязательные требования | Рекомендации по недопущению нарушения обязательных (лицензионных) требований |
| Прекращение предоставления коммунальной услуги в случаях неполной оплаты без предварительного уведомления потребителя  | Раздел XI Правил № 354  | Введение ограничения или приостановление предоставления коммунальной услуги в случае ее неполной оплаты осуществляется при следующих условиях:1) наличие задолженности за коммунальную услугу, которую предполагается ограничить или приостановить. При этом следует учитывать, что в отношении коммунальной услуги по отоплению и коммунальной услуги по холодному водоснабжению, предоставляемой в многоквартирных домах, не допускается введение ограничения или приостановление; 2) отсутствие заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) невыполнение потребителем-должником условий такого соглашения;3) предварительное уведомление потребителя-должника о намерении введения ограничения или приостановления коммунальной услуги.В этом случае, для введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги в случае ее неполной оплаты исполнителю коммунальной услуги необходимо:1) рассчитать задолженность по оплате той коммунальной услуги, которую он намерен ограничить или приостановить. Задолженность должна составлять в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги;2) направить потребителю-должнику способом, подтверждающим факт и дату получения потребителем-должником, предупреждение (уведомление) о введении ограничения или приостановлении предоставления коммунальной услуги, в котором указать размер сложившейся задолженности, срок ее погашения – в течение 20 дней со дня доставки потребителю указанного предупреждения (уведомления), а также о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в установленный срок потребителю будет сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения;3) при непогашении образовавшейся задолженности по истечении установленного в предупреждении (уведомлении) срока осуществить действия по ограничению предоставления коммунальной услуги, указанной в предупреждении (уведомлении), при наличии технической возможности и по истечении 10 дней со дня введения ограничения при условии непогашения задолженности приостановить предоставление такой коммунальной услуги либо приостановить предоставление коммунальной услуги, указанной в предупреждении (уведомлении) без предварительного ограничения в случае отсутствия технической возможности введения такого ограничения.4) возобновить предоставление коммунальной услуги в течение 2-х календарных дней после полного погашения задолженности и оплаты расходов исполнителя по введению ограничения, приостановлению и возобновлению предоставления коммунальной услуги в порядке и размере, которые установлены Правительством Российской Федерации, или заключения соглашения о порядке погашения задолженности и оплаты указанных расходов. Исполнитель вправе принять решение о возобновлении предоставления коммунальной услуги с более раннего момента. |
| Проведение работ по перепланировки и (или) переустройству жилого помещения без согласования в установленном порядке | Глава 4 ЖК РФ | Основанием для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения служит документ о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, выданный органом местного самоуправления или уполномоченным органом местного самоуправления лицом.До начала проведения работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения собственнику жилого помещения или уполномоченному им лицу необходимо обратиться в орган местного самоуправления или к уполномоченному органом местного самоуправления лицу с письменным заявлением о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и получить документ о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в порядке, предусмотренном ст.26 ЖК РФ.После завершения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения также необходимо обратиться в орган, выдавший согласование, с заявлением о приемке выполненных работ. |
| Нарушение владельцами специальных счетов сроков предоставления уведомления о выбранном собственниками помещений в многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 ЖК РФ, справки банка об открытии специального счета | ч.2.1 ст.5 Закона Новосибирской области от 05.07.2013 № 360-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области». | Направить в ГЖИ НСО указанные документы в течение двадцати рабочих дней с момента открытия специального счета способом, позволяющим установить дату отправления. |
| Нарушение владельцами специальных счетов сроков, достоверности, полноты предоставления сведений о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, сведений о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, сведений о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета, сведений о размере остатка средств на специальном счете, сведений о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров. | ч. 3. ст. 172 ЖК РФ,ч.2 ст.5 Закона Новосибирской области от 05.07.2013 № 360-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области» (в ред. Закона Новосибирской области от 05.12.2017 № 228-ОЗ). | Направить в ГЖИ НСО способом, позволяющим установить дату отправления, указанные документы (информацию) в пределах следующие сроки:1) о размере остатка средств на специальном счете по состоянию на 1 января текущего года - ежегодно в срок не позднее 1 марта года, следующего за отчетным;2) о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, - ежеквартально в срок до 20 числа месяца, следующего за последним месяцем соответствующего квартала;3) о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, - ежеквартально в срок до 20 числа месяца, следующего за последним месяцем соответствующего квартала;4) о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета - ежегодно в срок не позднее 1 марта года, следующего за отчетным;5) о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров - ежегодно не позднее 1 марта года, следующего за отчетным. |
| Нарушения органами местного самоуправления сроков, полноты предоставления сведений по мониторингу технического состояния многоквартирных домов. | п.10 Порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Новосибирской области, утвержденного постановлением Правительства Новосибирской области от 21.10.2013 № 458-п  | Ежегодно, в период с 1 января до 1 сентября календарного года, передавать в ГЖИ НСО информацию о техническом состоянии всех многоквартирных домов, расположенных в границах муниципального образования, в виде электронного документа путем заполнения формы в соответствии с указаниями, утвержденными приказом ГЖИ НСО от 18.03.2014 № 100  «Об утверждении формы предоставления органом местного самоуправления городского округа, органом местного самоуправления поселения информации о техническом состоянии многоквартирных домов, расположенных на территории Новосибирской области» (в ред. от 15.05.2017), с использованием интегрированной информационно-аналитической системы «Акцент» на официальном сайте ГЖИ НСО в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: [www.gji.nso.ru/portal/](http://www.gji.nso.ru/portal/).По всем вопросам, возникающим с внесением сведений в систему, обращаться в техническую поддержку портала gji-info@nso.ru. |
| Нарушение порядка установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее - нарушение качества коммунальных услуг) отдельным потребителям. | Раздел X Правил № 354 | Установление исполнителем коммунальной услуги факта нарушения качества коммунальной услуги, предоставляемой отдельным потребителям, следует осуществлять в соответствии с требованиями, установленными в пунктах 106 – 113 Правил № 354. |

**2) применение обязательных требований в системной взаимосвязи положений нормативных правовых актов, недостаточной ясности и взаимной согласованности обязательных требований:**

Анализ правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности государственной жилищной инспекции Новосибирской области за 2017 года показал, что положения жилищного законодательства, законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, законодательства о рассмотрения обращений граждан, законодательства о защите прав юридических лиц, индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного жилищного надзора, лицензионного контроля применяются правильно.

В отдельных случаях, имеют место неопределенности в правоприменении обязательных (лицензионных) требований:

2.1) согласно положениям, изложенным в абзаце третьем пункта 42 Правил № 354, при отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и в случае наличия обязанности установки такого прибора учета размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению и (или) электроснабжению, предоставленную потребителю в жилом помещении, определяется по формуле 4(1) приложения № 2 к настоящим Правилам исходя из норматива потребления коммунальной услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению и (или) электроснабжению с применением повышающего коэффициента.

Однако, Правила № 354 не содержат каких-либо исключений по применению повышающего коэффициента к размеру платы за коммунальную услугу в помещении, не оборудованном приборами учета при наличии технической возможности их установки, в том числе не ставят применение повышающего коэффициента в зависимость от категории потребителя – собственник или наниматель жилого помещения.

Согласно положениям, изложенным в части 5 статьи 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», пункте 81 Правил № 354, обязанность по оснащению помещений в многоквартирном доме индивидуальными и общими (для коммунальной квартиры) приборами учета используемых воды, электрической энергии возлагается на собственников таких помещений.

Потребитель, пользующийся жилым помещением по договору социального найма, договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда или на ином законном основании, собственником такого помещения не является. И, следовательно, на такого потребителя (нанимателя) не возлагается обязанность по оснащению данного помещения индивидуальными и общими (квартирными) приборами учета используемых воды, электрической энергии.

В связи с чем, положения, изложенные в абзаце третьем пункта 42 Правил № 354, устанавливающие требования к применению повышающего коэффициента к размеру платы за коммунальную услугу, предоставленную в жилом помещении, не оборудованном индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии, при наличии обязанности установки таких приборов учета не могут применяться к нанимателю такого жилого помещения.

В этом случае, размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению (горячему водоснабжению, электроснабжению), предоставленную такому потребителю (нанимателю жилого помещения), следует определять без применения повышающего коэффициента. Данная позиция нашла подтверждение в письме министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.02.2018 № 7081-ЕС/04.

В противном случае, применение повышающего коэффициента к размеру платы за коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, не оборудованного индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии, при наличии обязанности установки таких приборов учета у собственника таких помещений, нарушает положения части 1 статьи 157 ЖК РФ, в соответствии с которыми повышающий коэффициент применяется исключительно при расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами.

2.2) в соответствии с положениями статьи 154 ЖК РФ в структуру платы за содержание жилого помещения, включается плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме).

В соответствии с положениями части 9.2 статьи 156 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании вправе принять решение об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета.

Согласно положениям, изложенным в пункте 29 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), расходы на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, включаются в расходы за содержание жилого помещения в объеме потребления таких коммунальных ресурсов исходя из выполнения минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ.

Пунктом 29 Правил № 491 также установлено, что в случае если перечень работ по содержанию общего имущества превышает минимальный перечень, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о включении в плату за содержание жилого помещения расходов на приобретение объема коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, с учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно пункта 2 Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306, под нормативом потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме понимается количественный показатель размера расходов потребителей в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ и при использовании входящего в состав общего имущества оборудования, предназначенного для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

Таким образом, в случае принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме предусмотренного пунктом 2 части 9.2 статьи 156 ЖК РФ решения об определении размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, размер таких расходов не должен превышать норматива потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, за исключением предусмотренного пунктом 29 Правил № 491 случая принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о включении в плату за содержание жилого помещения расходов на приобретение объема коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, с учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, предъявлять собственникам помещений в многоквартирном доме к оплате расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, сверх установленных нормативов потребления таких коммунальных ресурсов, следует только в случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании соответствующего решения, не зависимо от наличия решения собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренного пунктом 2 части 9.2 статьи 156 ЖК РФ.

2.3) при определении размера платы за коммунальные услуги, как с использованием приборов учета, так и при их отсутствии, необходимо руководствоваться Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354), и постановлением Правительства Новосибирской области от 14.07.2016 № 211-п «О способе оплаты коммунальной услуги по отоплению на территории Новосибирской области», устанавливающим на территории Новосибирской области способ осуществления потребителями оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года.

Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета (распределителями) тепловой энергии, определяется при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года, принятом на территории Новосибирской области, исходя из показаний индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета тепловой энергии и показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии в порядке, предусмотренном абзацем четвертым пункта 42(1) Правил № 354, с использованием формул 3(3) и 3(4) приложения № 2 к данным Правилам.

Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором не все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета (распределителями) тепловой энергии, определяется при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года, принятом на территории Новосибирской области, в порядке, предусмотренном абзацем третьем пункта 42(1) Правил № 354, с использованием формул 3(1) и 3(2) приложения № 2 к данным Правилам.

В соответствии с положениями, изложенными в пункте 3(3) приложения № 2 к Правилам № 354, в предусмотренных пунктами 59 и 59.1 Правил № 354 случаях выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, а также в случае непредставления потребителем показаний индивидуального, общего (квартирного) прибора учета за расчетный период в сроки, установленные указанными Правилами, или договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, или решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, объем (количество) потребленной в расчетном периоде тепловой энергии, который при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года должен быть учтен при расчете размера платы за коммунальную услугу по отоплению в следующем году, определяется в соответствии с положениями пунктов 59 и 59.1 Правил № 354 – исходя из рассчитанного среднемесячного за отопительный период объема потребления коммунального ресурса потребителем или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с применением повышающего коэффициента, величина которого принимается равной 1,5, в случаях, предусмотренных пунктом 60 Правил № 354.

Таким образом, следуя правовым нормам, указанным в пунктах 42(1), 59, 59(1), 60 Правил № 354, в пункте 3(3) приложения № 2 к Правилам № 354, выход из строя или утрата ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) прибора учета либо истечение срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, не влечет за собой переход с предусмотренного абзацем четвертым пункта 42(1) Правил № 354 порядка определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирном доме, в котором все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета (распределителями) тепловой энергии, к порядку определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению, предусмотренному абзацем третьим пункта 42(1) Правил № 354 для многоквартирного дома, в котором не все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета (распределителями) тепловой энергии.

Таким образом, в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, размер платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета (распределителями) тепловой энергии, следует определять в порядке, предусмотренном абзацем четвертым пункта 42(1) Правил № 354, с использованием формул 3(3) и 3(4) приложения № 2 к данным Правилам.

2.4) в соответствии с частью 1.1 статьи 46 ЖК РФ, управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива (далее – товарищество или кооператив), в течение пяти дней с момента получения от лица, по инициативе которого было созвано общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в части 1 данной статьи копий решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, направить подлинники указанных решений и протокола, в том числе с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.

С 11.01.2018 представлению в управляющую организацию, правление товарищества или кооператива и направлению в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет подлежат подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Ни Жилищным кодексом Российской Федерации, ни Порядком передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор, утвержденным приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 937/пр, не предусматривается отказ в приеме поступающих в управляющую организацию, правление товарищества или кооператива копий (с 11.01.2018 подлинников) решений и протокола общего собрания собственников помещений в таком доме или возврат таких решений и протокола лицу, по инициативе которого было созвано общее собрание, в связи с их несоответствием установленным требованиям.

В связи с чем, в случае поступления в управляющую организацию, правление товарищества или кооператива копий (с 11.01.2018 подлинников) решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, несоответствующих по мнению управляющей организации, правления товарищества или кооператива установленным требованиям, управляющей организации, правлению товарищества или кооператива следует принять такие копии (с 11.01.2018 подлинники) решений и протокола и направить их в течение пяти дней с момента получения в орган государственного жилищного надзора в порядке, установленном в управляющей организации, товариществе или кооперативе для работы с входящей, исходящей корреспонденцией, или иным способом, позволяющим подтвердить факт и дату их поступления в управляющую организацию, правление товарищества или кооператива и получения органом государственного жилищного надзора;

2.5) Согласно пункту 5 приложения № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354), к показателю качества коммунальной услуги по горячему водоснабжению относится обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПин 2.1.4.2496-09) после не более чем 3-х минутного слива воды.

Указанный параметр качества коммунальной услуги обеспечивается циркуляцией горячей воды через циркуляционные трубопроводы во внутридомовой системе горячего водоснабжения и централизованной сети инженерно-технического обеспечения, к которой непосредственно присоединена внутридомовая система горячего водоснабжения.

Отсутствие циркуляционных трубопроводов во внутридомовой системе горячего водоснабжения или в централизованной сети инженерно-технического обеспечения, к которой непосредственно присоединена внутридомовая система горячего водоснабжения, не позволяет обеспечить циркуляцию горячей воды и, как следствие, температуру горячей воды в точке водоразбора у потребителя соответствующую установленным требованиям после 3-х минутного слива.

В соответствии с положениями, изложенными в пункте 42 Правил № 354, при отсутствии индивидуального прибора учета размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению, предоставленную потребителю в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, определяется с применением повышающего коэффициента. В этом случае, повышающий коэффициент к размеру платы за коммунальную услугу не применяется при отсутствии технической возможности установки такого прибора учета.

Критерии наличия (отсутствия) технической возможности установки приборов учета утверждены приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 29.12.2011 № 627 «Об утверждении критериев наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного), коллективного (общедомового) приборов учета, а также формы акта обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки таких приборов учета и порядка ее заполнения».

Согласно подпункта «а» пункта 2 приложения № 1 к Приказу, техническая возможность установки прибора учета соответствующего вида в многоквартирном доме (жилом доме или помещении), за исключением многоквартирного дома (жилого дома или помещения), для которых Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлено требование по их оснащению на дату их ввода в эксплуатацию определенными видами приборов учета энергетических ресурсов, отсутствует, если в ходе обследования будет выявлено, что установка прибора учета соответствующего вида по проектным характеристикам многоквартирного дома (жилого дома или помещения) невозможна без реконструкции, капитального ремонта существующих внутридомовых инженерных систем (внутриквартирного оборудования) и (или) без создания новых внутридомовых инженерных систем (внутриквартирного оборудования).

Согласно пункту 1 части 1 статьи 166 ЖК РФ ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения входит в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению, предоставленную потребителю в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, при отсутствии циркуляционного трубопровода во внутридомовой системе горячего водоснабжения или в централизованной сети инженерно-технического обеспечения, к которой непосредственно присоединена внутридомовая система горячего водоснабжения, следует определять без применения повышающего коэффициента.