

**ДОКЛАД**  
по результатам обобщения правоприменительной практики  
при осуществлении регионального государственного жилищного  
контроля (надзора) в Костромской области

1. Общие положения

Доклад по результатам обобщения правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора) (далее – жилищный надзор) в Костромской области за 2023 год подготовлен государственной жилищной инспекцией Костромской области (далее — инспекция) на основании статьи 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее — Федеральный закон № 248), постановления Правительства Российской Федерации от 30.09.2021 № 1670 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора)», постановления администрации Костромской области от 27.09.2021 № 429-а «Об утверждении положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре) в Костромской области» и в соответствии с Программой профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2023 год при осуществлении инспекцией жилищного надзора, утвержденной приказом инспекции от 20.12.2022 № 1693.

Целями проведения обобщения и анализа правоприменительной практики инспекции при осуществлении жилищного надзора является:

- 1) обеспечение единообразных подходов к применению контрольным (надзорным) органом и его должностными лицами обязательных требований, законодательства Российской Федерации о государственном контроле (надзоре);
- 2) выявление типичных нарушений обязательных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению указанных нарушений;
- 3) анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба);
- 4) подготовка предложений об актуализации обязательных требований;
- 5) подготовка предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре).

Инспекция является органом исполнительной власти Костромской области, уполномоченным осуществлять жилищный надзор, в пределах компетенции, определенной Положением об инспекции, утвержденным постановлением Губернатора Костромской области от 31.08.2012 № 187.

Настоящим документом проанализирована и обобщена деятельность Инспекции в рассматриваемой сфере, исходя из задач, установленных жилищным законодательством, законодательством об административных правонарушениях, об организации контроля и защиты прав юридических лиц, которые включают в себя:

предупреждение, выявление, пресечение нарушений требований законодательства;

предотвращение ущерба правам и законным интересам, жизни или здоровью граждан, возможность нанесения которого связана с осуществлением управления многоквартирными домами.

Надзор за соблюдением обязательных требований осуществляется в ходе контрольных (надзорных) мероприятий, проводимых в пределах полномочий, установленных статьей 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, в порядке и по основаниям, установленным Федеральным законом № 248.

В своей деятельности Инспекция руководствуется следующими нормативными правовыми актами:

Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ);

Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ);

Федеральным законом № 248;

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»;

Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Федеральный закон № 209);

Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491);

Правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491;

постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийные и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»;

Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 (далее - Правила № 354);

Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (далее – Минимальный перечень);

Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (далее – Правила № 290);

Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению,

утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 (далее – Правила №410);

Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416 (далее – Правила № 416);

Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170 (далее – Правила № 170);

Составом, сроками и периодичностью размещения информации поставщиками информации в ГИС ЖКХ, утвержденными совместным приказом Минкомсвязи России, Минстроя России от 29.02.2016 № 74/114/пр (далее – Состав);

другими нормативными правовыми актами.

## 2. Результаты контрольных (надзорных) мероприятий

Всего на территории Костромской области в соответствии с данными государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ) находится 6966 многоквартирных домов, из них:

под управлением управляющих организаций находится 3493;

под управлением ТСЖ, ЖСК, ТСН - 196;

непосредственный способ управления -2800;

не выбран способ управления – 59;

информация о способе управления не размещена – 417.

Характеризуя сложившуюся ситуацию за 2023 год, отмечаем, что в Инспекцию поступило 5777 обращений, что на 31,5% больше по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года – 4392 обращения. Обращения поступали как непосредственно от граждан, так и перенаправлялись органами прокуратуры, депутатами различных уровней, другими государственными органами и организациями для рассмотрения.

Наибольшее количество обращений связано с содержанием общего имущества многоквартирных домов, предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества (в том числе отсутствие отопления и горячего водоснабжения), предоставлением и начислением платы за жилищно-коммунальные услуги:

содержание общего имущества (канализация, вентиляция, кровля, ограждающие конструкции, инженерное оборудование, места общего пользования, придомовая территория, капитальный ремонт общего имущества – 1766 (30,6 %);

оплата жилищно-коммунальных услуг (ЖКХ), взносами в Фонд капитального ремонта – 732 (12,7 %);

предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества, перебоями в предоставлении коммунальных услуг – 1997 (34,6 %);

деятельность управляющих организаций, товариществ собственников жилья, в т.ч. организация и проведение общих собраний собственников помещений – 554 (9,6 %);

обращения с ТКО, уборкой территории, мусором – 59 (1,0 %);

прекращение рассмотрения обращения – 259 (4,5 %);  
отключение от газоснабжения – 279 (4,8 %);  
перепланировка, реконструкция, переоборудование, использование не по назначению – 59 (1,0 %).

При обращении граждане активно используют возможности цифровых сервисов: ГИС ЖКХ – 883, портал обратной связи – 376), инцидент-менеджмент – 342.

С целью оперативного решения обращений и доведения информации до граждан Костромской области Инспекцией созданы аккаунты Инспекции и начальника Инспекции в социальных сетях «ВКонтакте» и «Одноклассники», а также аналогичные каналы в мессенджере «Телеграм».

В целях рассмотрения поступивших сведений должностными лицами Инспекции в рамках жилищного надзора проведено 685 контрольных (надзорных) мероприятия. За аналогичный период 2022 года в рамках лицензионного контроля проведено 747 проверок, что на 9% больше чем в 2023 году. Снижение количества КНМ обусловлено тем, что в 2023 году в одно контрольное (надзорное) мероприятие включалась проверка доводов нескольких обращений.

Контрольных (надзорных) мероприятия проведены в отношении товариществ собственников жилья, ресурсоснабжающих организаций, , из них:

685 внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий:

213 внеплановых выездных проверок, 98 инспекционных визитов, документарных проверок– 115. В отношении ресурсоснабжающих организаций проведена 51 внеплановая проверка.

В ходе контрольных (надзорных) мероприятий сотрудниками инспекции выявлено 867 нарушений, выдано 295 предписаний об устранении выявленных нарушений, составлен 491 протокол об административных правонарушениях.

В 2023 году контрольные (надзорные) мероприятия проводятся в соответствии с требованиями Федерального закона № 248 и постановления Правительства Российской Федерации от 10 марта 2022 года № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля», которым введены ограничения на проведение плановых и внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий (далее - Постановление № 336).

Инспекцией в 2023 году объявлено 201 предостережение, проведены профилактические визиты – 33, дано 630 консультирования.

По результатам рассмотрения административных протоколов Инспекцией и мировыми судьями в 2023 году приняты следующие решения:

1) назначено наказание в виде штрафа по 138 делам на общую сумму 4 630,5 тыс. рублей;

2) назначено наказание в виде предупреждения по 68 делам;

3) вынесено устное замечание по 96 делам;

4) прекращение производства в связи с истечением срока привлечения к ответственности – 27.

В 2023 году в Арбитражном суде Костромской области рассмотрено 3 дела по жалобам юридических лиц о несогласии с привлечением к административной ответственности в виде административного штрафа, по которым отказано в удовлетворении жалобы.

В 2023 году в судах общей юрисдикции рассмотрено 4 дела по жалобам юридических и должностных лиц о несогласии с привлечением к административной ответственности,

по которым отказано в удовлетворении жалобы.

### 3. Типичные нарушения лицензионных требований

В результате проведенного анализа нарушений обязательных требований, выявленных в рамках осуществления жилищного надзора, установлены следующие типичные нарушения, допускаемые подконтрольными субъектами:

1) товариществами собственников жилья допускаются следующие нарушения:

по размещению информации в ГИС ЖКХ, а именно отсутствует информация, предусмотренная Разделом 10 Состав, что является нарушением требований, установленных частью 3 статьи 8 Федерального закона № 209, частью 10.1 статьи 161 ЖК РФ;

порядка и сроков передачи технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования, что является нарушением требований части 10 статьи 162 ЖК РФ, пунктов 19, 22 Правил № 416;

по ведению реестра членов ТСЖ и ежегодного в течение первого квартала текущего года направления копии этого реестра в Инспекцию, что является нарушением части 9 статьи 138 ЖК РФ;

2) ТСЖ, юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, допускается:

ненадлежащее содержание системы вентиляции и газодымоходов, что является нарушением требований пунктов 2.6.2, 5.5.6, 5.5.12 Правил № 170, подпунктов «а, б, г» пункта 10, подпункта «з» пункта 11 Правил № 491, пунктов 15, 15, 21 Минимального перечня, пунктов 11, 12 Правил № 410;

ненадлежащего содержания стен и фасадов МКД, что является нарушением требований пунктов 2.6.2, 4.2.1.1, 4.2.1.3, 4.2.1.7, 4.2.1.14, 4.10.2.1, 4.2.2.1, 4.2.3.1, 4.2.3.2, 4.2.3.5, 4.2.3.9, 4.2.6.12, 4.2.3.13, 4.2.3.14 Правил № 170, подпунктов «а, б, г» пункта 10, подпункт «з» пункта 11 Правил № 491, пунктов 3, 9 Минимального перечня;

ненадлежащее состояние входов в здание, несвоевременная уборка мест общего пользования, что является нарушением требований пунктов 2.6.2, 3.2.7, 4.8.14, 4.8.10, 4.8.1 Правил № 170, подпунктов «а, б, г» пункта 10, подпункт «з» пункта 11 Правил № 491, пунктов 8, 9, 23 Минимального перечня;

ненадлежащее состояние подвалов, что является нарушением требований пунктов 2.6.2, 4.1.3, 4.1.15 Правил № 170, подпунктов «а, б, г» пункта 10, подпункт «з» пункта 11 Правил № 491, пункта 2 Минимального перечня;

ненадлежащего содержания систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, что является нарушением пунктов 2.6.2, 5.1.2, 5.2.1, 5.8.3 Правил № 170, подпункта «д» пункта 10, подпункта «з» пункта 11 Правил № 491, пунктов 18, 19 Минимального перечня;

ненадлежащее содержание крыш многоквартирных домов, что является

нарушением 2.6.2, 4.6.1.1, 4.6.1.2, 4.16.1.13, 4.6.3.5, 4.10.2.1 Правил № 170, подпункта «д» пункта 10, подпункта «з» пункта 11 Правил № 491, пункта 7 Минимального перечня;

3) ресурсоснабжающими организациями допускаются нарушения:

качества поставляемой коммунальной услуги горячего водоснабжения (далее – ГВС), что является нарушением требований пункта 5 Приложения № 1 Правил № 354;

превышение допустимой продолжительности перерыва предоставления коммунальной услуги ГВС, что является нарушением требований подпункта «в» пункта 3, пункта 4 Приложения №1 к Правилам № 354;

превышение допустимой продолжительности перерыва предоставления коммунальной услуги отопление, что является нарушением требований подпунктов «в, д» пункта 2, подпункта «а» пункта 31, пункта 14 Приложения № 1 Правил № 354;

отсутствие своевременного снижения платы в связи с предоставлением коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, что является нарушением требований пунктов 98-101 Правил № 354.

#### 4. Предложения об актуализации обязательных требований и необходимости внесения изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре)

В ходе осуществления контрольно-надзорной деятельности выявлены коллизии и пробелы в законодательстве, которые препятствуют в проведении контрольных (надзорных) мероприятий. С целью устранения коллизий и пробелов предлагаем внести следующие изменения в действующее законодательство:

1. Согласно пункту 2 части 10 статьи 23 Федерального закона № 248 перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований по видам контроля утверждается для вида регионального контроля - высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

В соответствии с частью 13 статьи 20 ЖК РФ индикаторы риска нарушения обязательных требований разрабатывают и утверждают органы государственного жилищного надзора.

С целью устранения противоречий между вышеуказанными правовыми нормами предлагаем дополнить пункт 2 части 10 статьи 23 Федерального закона № 248 словосочетанием «если иное не предусмотрено федеральным законом о виде контроля».

2. Статья 19.4.1 КоАП РФ предусматривает воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), уполномоченного в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора по проведению проверок или уклонение от таких проверок.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2021 № 1670 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению

регионального государственного жилищного контроля (надзора)» установлены следующие контрольные (надзорные) мероприятия при осуществлении жилищного надзора – документарная и выездная проверка, инспекционный визит, в связи с чем ответственность за воспрепятствование деятельности инспекции по проведению инспекционного визита отсутствует.

Предлагаем в части 1 статьи 19.4.1 КоАП РФ слова «по проведению проверок или уклонение от таких проверок» заменить словами «по проведению проверок, контрольных (надзорных) мероприятий или уклонение от таких проверок, контрольных (надзорных) мероприятий».

3. Частью 4 статьи 76 и частью 4 статьи 77 Федерального закона № 248 установлено, что если иное не предусмотрено федеральным законом о виде контроля, осмотр и досмотр не может проводиться в отношении жилого помещения.

Статьёй 20 ЖК РФ право органов государственного жилищного надзора на осмотр жилых помещений не предусмотрено, в связи с чем невозможно проведение выездных контрольных (надзорных) мероприятий, предметом которых является соблюдение обязательных требований, касающихся перепланировки и переустройства жилых помещений, содержания общего имущества многоквартирного дома, расположенного в жилых помещениях.

С целью организации проведения контрольных (надзорных) мероприятий при осуществлении жилищного надзора предлагаем внести изменения в статью 20 ЖК РФ, дополнив ее правом органов государственного жилищного надзора на проведение осмотра жилых помещений.

4. Федеральный закон № 248 не содержит права инспектора, органа контроля (надзора) на запрос информации у юридических и физических лиц, не являющихся контролируемыми лицами, что не позволяет проверить достоверность представляемой контролируемыми лицами информации, а также ограничивает орган государственного жилищного надзора в сборе доказательств, свидетельствующих о наличии (отсутствии) в действиях (бездействии) контролируемого лица охраняемых законом ценностей.

Полагаем необходимым дополнить часть 2 статьи 29 Федерального закона № 248 пунктом 7.1 следующего содержания:

«7.1) запрашивать от юридических и физических лиц, не являющихся контролируемыми лицами сведения, свидетельствующих о наличии (отсутствии) в действиях (бездействии) контролируемого лица охраняемых законом ценностей;».

5. Полагаем, что пункт 3 части 1 статьи 20 ЖК РФ требует уточнения требований к созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, которые являются предметом жилищного надзора.

6. Пункты 4 и 7 части 1 статьи 20 ЖК РФ дублируют друг друга, в связи с чем предлагаем пункт 7 части 1 статьи 20 ЖК РФ признать утратившим силу, а также с учетом складывающейся судебной практики уточнить редакцию, изложив следующим образом:

«4) Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг, особенности предоставления отдельных видов коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, начисления платы за коммунальные услуги, пересчета платы за коммунальные услуги, условия и порядок заключения соответствующих договоров, которые устанавливаются Правительством Российской Федерации».

7. ЖК РФ не содержит определений понятий «капитальный ремонт» и «текущий ремонт», что приводит к неоднозначному их толкованию и применению как со стороны собственников помещений в многоквартирных домах, выбравших способ накопления средств на капитальный ремонт на спецсчете, так и управляющих организаций, фонда капитального ремонта и контрольно-надзорных органов при определении видов, объемов ремонтных работ и источника их оплаты.

Текущий ремонт общего имущества жилого дома - ремонт, выполняемый систематически в плановом порядке, по предупреждению износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а также работах по устранению мелких повреждений и неисправностей. Необходимость проведения капитальных ремонтов возникает, как правило, по завершении нормативного срока эксплуатации конструктивных элементов здания и (или) систем либо после крупных аварий. При этом порядок проведения и финансирования этих видов ремонтов принципиально отличается.

Капитальные ремонты производятся достаточно редко и могут финансироваться либо за счет сформированного фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, либо иных источников финансирования, определенных собственниками помещений в многоквартирных домах.

Приказами Приказом Росстандарта от 27.10.2014 № 1445-с и от 29.07.2015 N 1005-ст утверждены «ГОСТ Р 56193-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования», «ГОСТ Р 56535-2015. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги текущего ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования», однако данные правовые акты носят рекомендательный характер и не обязательны для применения.

В целях исключения правовой неопределенности требуется определить в ЖК РФ понятие «капитальный ремонт» и «текущий ремонт».

8. С 1 января 2018 года вступили в силу положения ч. 3 ст. 13.19.2 КоАП РФ.

При этом ст. 23.1, 23.55, ч. 69 ст. 28.3 КоАП РФ не содержит норм, наделяющих должностных лиц ОГЖН полномочиями по составлению протоколов по указанным административным правонарушениям и рассмотрению протоколов по делам об административных правонарушениях по ч. 3 ст. 13.19.2 КоАП РФ. В целях исключения правовой неопределенности требуется устранить данный пробел.

9. Правилами № 354 предусмотрен особый порядок начисления платы за коммунальные услуги для потребителей, проживающих в коммунальной квартире. При этом определение термина «коммунальная квартира» ни в ЖК РФ, ни в Правилах № 354 не дано. Введение понятия «коммунальная квартира» важно также для квартир, находящихся в долевой собственности, лицевые счета собственников которых разделены.

10. Предусмотренный с 1 января 2022 года механизм получения информации из государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ) о наличии (отсутствии) у граждан подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, которая образовалась за период не более чем три последних год, предусматривает единовременное занесение большого объема информации на основании поступивших запросов в ГИС ЖКХ и влечет за собой значительное увеличение материальных и трудовых ресурсов исполнительных органов и поставщиков информации.

Предлагаем изменить сроки размещения информации в ГИС ЖКХ, предусмотренные п. 5.3 р.8, п.16.7 р.9, п.21 р.10 Состав с «в течение 5 рабочих дней с момента получения запроса» на «в течение 10 рабочих дней с момента вступления решения суда о взыскании задолженности в законную силу».

11. Согласно п. 9 раздела 6 Состав предусмотрена обязанность органа местного самоуправления размещать в ГИС ЖКХ сведения об объектах государственного учета жилищного фонда, включая их технические характеристики и состояние (в отношении жилых домов блокированной застройки, а также объектов индивидуального жилищного строительства) в том числе сведения о наличии и составе инженерных систем внутри жилого дома, определяющих степень благоустройства такого дома, об оборудовании данных домов электроплитами, электронагревательными установками для приготовления горячей воды, электроотопительными приборами, о типе системы горячего водоснабжения, о наличии полотенцесушителей.

Вместе с тем, учитывая требования ч. 17 ст. 51, ч. 15 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которым разрешение на строительство и ввод в эксплуатацию, а также подготовка проектной документации содержащей сведения о технических характеристиках индивидуального жилого дома не требуется, вышеуказанные сведения в распоряжении органов местного самоуправления отсутствуют.

12. В соответствии с пунктом 33 Общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора), утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2021 № 1670 перечень контрольных (надзорных) действий, осуществляемых органом государственного жилищного надзора при проведении выездной проверки, не содержит права на истребование документов, в связи с чем отсутствует возможность в полном объеме оценить факт наличия (отсутствия) нарушений при проведении контрольного (надзорного) мероприятия и принять все необходимые меры реагирования.

13. Частью 1 статьи 7.23.3. КоАП РФ для лицензиатов установлена ответственность за нарушение порядка начисления платы при предоставлении

коммунальных услуг.

При этом ответственность для товариществ собственников жилья и ресурсоснабжающих организаций за нарушение порядка начисления платы за коммунальные услуги КоАП РФ не установлена.

Предлагаем ввести в КоАП РФ статью об административной ответственности товариществ собственников жилья и ресурсоснабжающих организаций за нарушение порядка начисления платы за коммунальные услуги.

14. Статьей 175 ЖК РФ закреплён перечень владельцев специальных счетов, в который не входит товарищество собственников недвижимости (далее – ТСН), что вызывает вопросы в случае управления домом в форме ТСН, в связи с чем предлагаем дополнить перечень владельцев специальных счетов.

15. В соответствии с частью 1 статьи 20 ЖК РФ к предмету жилищного надзора относиться соблюдение требований к формированию фондов капитального ремонта.

При этом КоАП РФ не содержит мер ответственности за нарушения, допущенные при формировании специального счета на капитальный ремонт, и нарушения порядка использования средств фондов капитального ремонта, выявленные в ходе плановых проверок, в связи с чем полагаем необходимым установить данную ответственность.

16. . В связи обращениями граждан требуется уточнение положений Правил № 354, устанавливающих порядок проведения перерасчета платы по месту постоянного проживания потребителей, поскольку имеется двусмысленность толкования и неоднозначность применения положений п. 86 Правил № 354, согласно которому если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета и при этом отсутствие технической возможности его установки не подтверждено в установленном настоящими Правилами порядке либо в случае неисправности индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в жилом помещении и неисполнения потребителем в соответствии с требованиями пункта 81(13) настоящих Правил обязанности по устранению его неисправности, перерасчет не производится, за исключением подтвержденного соответствующими документами случая отсутствия всех проживающих в жилом помещении лиц в результате действия непреодолимой силы. У потребителей отсутствует обязанность по установке индивидуальных приборов учета газа в квартирах, где природный газ используется только для приготовления пищи и приготовления горячей воды, однако наличие технической возможности установки такого прибора является препятствием к выполнению перерасчета платы за газ за период временного отсутствия потребителя.

17. Требуется внесение изменений в пункт 3.1.3 Инструкции по безопасному использованию газа при удовлетворении коммунально-бытовых потребностей, утвержденной приказом Минстроя России от 05.12.2017 № 1614/пр.

В частности указанной нормой предусмотрено, что лицам, осуществляющим управление многоквартирными домами, оказывающим услуги и (или) выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, необходимо обеспечивать надлежащее содержание дымовых и вентиляционных каналов, в том числе самостоятельно (при наличии лицензии, выданной в порядке, предусмотренном Положением о лицензировании деятельности по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту средств

обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2011 № 1225 (далее - Лицензия), или по договору с организацией, имеющей Лицензию, своевременно и качественно осуществлять проверку состояния и функционирования дымовых и вентиляционных каналов, наличие тяги, а также при необходимости очистку и (или) ремонт дымовых и вентиляционных каналов (в том числе оголовков каналов).

Вместе с тем, согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 06.10.2017 № 1219 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам лицензирования отдельных видов деятельности» работы по содержанию и очистке дымовых каналов исключены из лицензируемых видов деятельности, управляющая организация может осуществлять их без получения соответствующей лицензии.

18. В соответствии с частью 5 статьи 8 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 247 перечень нормативных правовых актов (их отдельных положений), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), привлечения к административной ответственности, предоставления лицензий и иных разрешений, аккредитации, подлежит размещению на официальных сайтах соответствующих органов государственной власти с текстами действующих нормативных правовых актов.

Перечень 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, утвержден приказом Минстроя России от 30 декабря 2020 года № 912/пр.

Однако на настоящее время он требует актуализации, так как в него не включены следующие нормативные правовые акты, которые содержат обязательные требования, лицензионному контролю:

1) Федеральный закон от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;

2) Федеральный закон от 26 марта 2003 года № 35-ФЗ «Об электроэнергетике»;

3) Федеральный закон от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» приказ Минстроя России от 05.12.2017 № 1614/пр «Об утверждении Инструкции по безопасному использованию газа при удовлетворении коммунально-бытовых нужд»;

4) Федеральный закон от 27 июля 2010 года № 190-ФЗ «О теплоснабжении»;

5) Федеральный закон от 07 декабря 2011 года № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»;

6) постановление Правительства Российской Федерации от 21 июля 2008 года № 549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан»;

7) постановление Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2016 года № 1156 «Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 г. № 641»;

8) постановление Правительства Российской Федерации от 24 июня 2017 года № 743 «Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах»;

9) постановление Правительства Российской Федерации от 28 мая 2021 года № 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. № 985»;

10) приказ Минстроя России от 05 декабря 2017 года № 1614/пр «Об утверждении Инструкции по безопасному использованию газа при удовлетворении коммунально-бытовых нужд»;

11) приказ Минстроя России от 14 мая 2021 года № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями».

12) СП 31.13330.2021. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. СНиП 2.04.02-84;

13) пункт 84 САНПИН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий».

19. В соответствии с частью 7 статьи 72 Федерального закона № 248 в срок документарной проверки не включается период с момента направления контрольным (надзорным) органом контролируемому лицу требования представить необходимые для рассмотрения в ходе документарной проверки документы до момента представления указанных в требовании документов в контрольный (надзорный) орган.

На практике возникают случаи намеренного непредставления проверяемым лицом документов, необходимых для проведения проверки. Отсутствие в законе указания на срок окончания проведения проверки в данной ситуации затрудняет срок определения срока окончания проверки, а значит, привлечение виновного лица к административной ответственности, что не позволит контрольным (надзорным) органам принимать дальнейшие меры для получения документов и такие проверки по факту останутся незавершенными, что может влечь за собой нарушение прав и законных интересов неопределенного круга лиц.

Предлагается конкретизировать положения части 7 статьи 72 Федерального закона № 248-ФЗ, определив более четко порядок и срок завершения проверки в случае непредставления документов.

20. Федеральным законом № 248 установлен порядок объявления

предостережения и порядок подачи и рассмотрения возражений. При этом действующим законодательством не закреплена обязанность проверяемых лиц по направлению в контрольный орган уведомления об исполнении предостережений. Отсутствие такой обязанности приводит к отсутствию информированности контрольного органа об исполнении обязательных требований и невозможности контрольного (надзорного) органа их получения.

Предлагается внести изменения в статью 49 Федерального закона № 248-ФЗ в части закрепления порядка направления уведомления в контрольных органы об исполнении предостережений.

21. Предлагаем установить обязанность для товариществ собственников жилья, не являющихся исполнителями коммунальных услуг, размещать в ГИС ЖКХ информационные сообщения о планируемых ремонтных работах на внутридомовых инженерных системах, влекущих перерывы в предоставлении коммунальных услуг, определить срок размещения данных сообщений.

В соответствии с примечанием к п. 6 раздела 10 Состав информации о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, перерывах в предоставлении коммунальных услуг, приостановлении или ограничении предоставления коммунальных услуг, размещается в ГИС ЖКХ только управляющими организациями, являющимися исполнителями коммунальных услуг.

Вместе с тем, товариществам и кооперативам, не являющимися исполнителями коммунальных услуг принадлежит обязанность по содержанию и ремонту внутридомовых инженерных систем, при этом ремонтные работы на данных системах зачастую влекут приостановление или ограничение в предоставлении коммунальных услуг.

---