

ДОКЛАД

по результатам обобщения правоприменительной практики
при осуществлении регионального государственного лицензионного
контроля за осуществлением предпринимательской деятельности
по управлению многоквартирными домами в Костромской области

1. Общие положения

Доклад по результатам обобщения правоприменительной практики при осуществлении регионального лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности (далее – лицензионный контроль) в Костромской области за 2024 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 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», постановления администрации Костромской области от 28.02.2022 № 60-а «Об утверждении положения о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в Костромской области» и в соответствии с Программой профилактики нарушений лицензионных требований, соблюдение которых оценивается при проведении государственной жилищной инспекцией Костромской области лицензионного контроля за предпринимательской деятельностью по управлению многоквартирными домами на 2024 года, утверждённой приказом инспекции от 20.12.2023 № 1655 (далее – Программа профилактики).

Целями проведения обобщения и анализа правоприменительной практики инспекции при осуществлении лицензионного контроля является:

- 1) обеспечение единообразных подходов к применению контрольным (надзорным) органом и его должностными лицами лицензионных требований, законодательства Российской Федерации о государственном контроле (надзоре);
- 2) выявление типичных нарушений лицензионных 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 лицензионных требований;
- 5) подготовка предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре).

Инспекция является органом исполнительной власти Костромской области, уполномоченным осуществлять лицензионный контроль, 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.

Контроль за соблюдением лицензионных требований осуществляется в ходе контрольных (надзорных) мероприятий, проводимых в пределах полномочий, установленных статьей 196 Жилищного кодекса Российской Федерации, в порядке и по основаниям, установленным Федеральным законом № 248-ФЗ.

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 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»;

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;

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);

Положением о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и об осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 (далее – Положение № 1110);

Составом, сроками и периодичностью размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», утверждёнными приказом Минстроя России от 07.02.2024 № 79/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 7 185 многоквартирных домов, из них:

под управлением управляющих организаций находится 3 369;

под управлением ТСЖ, ЖСК, ТСН - 185;

непосредственный способ управления - 3 069;

не выбран способ управления – 55;

информация о способе управления не размещена – 507.

Характеризуя сложившуюся ситуацию за 2024 год, отмечаем, что в Инспекцию поступило 5735 обращения), что на 0,7% меньше по сравнению с аналогичным периодом 2023 года. 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 – 1851 (32,3 %);

оплата жилищно-коммунальных услуг (ЖКХ), взносы в Фонд капитального ремонта – 331 (5,8 %);

предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества, с перебоями в предоставлении коммунальных услуг – 1115 (19,4 %);

деятельность управляющих организаций, товариществ собственников жилья, в т.ч. организация и проведение общих собраний собственников помещений – 415 (7,2 %);

обращения с ТКО, уборкой территории, мусором – 20 (0,3 %);

перебои в газоснабжении – 111 (1,9 %);

перебои в водоснабжении – 267 (4,7 %);

перебои в теплоснабжении – 257 (4,5 %)

перепланировка, реконструкция, переоборудование, использование не по назначению – 36 (0,6 %).

При обращении в Инспекцию граждане активно используют возможности цифровых сервисов: ГИС ЖКХ – 1165 (31,9%, АППГ – 883), портал обратной связи – 249 (меньше на 44,4%, АППГ – 448), инцидент-менеджмент – 360 (АППГ - 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 259 контрольно-надзорных мероприятия, из них 113 в отношении ресурсоснабжающих организаций и 146 в отношении организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами.

В ходе контрольных (надзорных) мероприятий сотрудниками инспекции выявлено 867 нарушений, выдано 400 предписаний об устранении выявленных нарушений, составлено 384 протокола об административных правонарушениях.

В 2024 году контрольные (надзорные) мероприятия проводились 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).

В целях исполнения Программы профилактики инспекцией в 2024 году объявлено 265 предостережений, проведено 46 профилактических визитов, дано 868 консультаций.

В 2024 году Инспекцией рассмотрено 500 дел об административном правонарушении, в том числе поступившие из органов прокуратуры.

По результатам рассмотрения административных протоколов Инспекцией и мировыми судьями в 2024 году приняты следующие решения:

- 1) назначено наказание в виде штрафа по 211 делам на общую сумму 4 7 973,0 тыс. рублей;
- 2) назначено наказание в виде предупреждения по 97 делам;
- 3) вынесено устное замечание по 110 делам;
- 4) прекращение производства в связи с истечением срока привлечения к ответственности – 77.

В 2024 году в Арбитражном суде Костромской области рассмотрено 6 дел по жалобам юридических лиц о несогласии с привлечением к административной ответственности в виде административного штрафа, из них:

- по 3 жалобам отказано в удовлетворении;
- по 2 жалобам административный штраф заменен на устное замечание;
- по 1 жалобам постановление отменено.

В 2024 году в судах общей юрисдикции рассмотрено 17 дел по жалобам юридических и должностных лиц о несогласии с привлечением к административной ответственности, из них:

- по 13 жалобам отказано в удовлетворении;
- по 1 жалобе административный штраф заменен на устное замечание;
- по 2 жалобе административный штраф заменен на предупреждение;
- по 1 жалобам постановление отменено.

3. Типичные нарушения лицензионных требований

В результате проведенного анализа нарушений лицензионных требований, выявленных в рамках осуществления лицензионного контроля за деятельностью лицензиатов, установлены следующие типичные нарушения:

1) допускаются нарушения сроков рассмотрения обращений граждан, что является нарушением требований пункта 36 Правил № 416;

2) не выполняются обязанности по приему и рассмотрению заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, что является нарушением требований подпункта «з» пункта 4 Правил № 416;

3) в ГИС ЖКХ отсутствует информация, предусмотренная Главой XI Состав, что является нарушением требований части 3 статьи 8 Федерального закона № 209, части 10.1 статьи 161 ЖК РФ, подпункта «г» пункта 31 Раздела VIII Правил № 416;

4) отсутствует своевременное снижение 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;

5) допускается неверное начисление платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, что является нарушением, что является нарушением частей 9.1, 9.2, 9.3 статьи 156 ЖК РФ, пунктом 29.1, 29.2, 29.3 Правил № 491, подпункта «ж» пункта 4 Правил № 416;

6) отсутствует подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта

общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и доведения их до сведения собственников для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, что является нарушением требований подпункта «в» пункта 4 Правил № 416, подпункта «г» пункта 6 Правил № 290;

7) имеют место факты:

ненадлежащего содержания 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, подпункт «з» пункта 11 Правил № 491, пунктов 15, 15.1, 21 Минимального перечня, пунктов 5, 11, 12, 13 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;

ненадлежащего состояния 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);

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;

ненадлежащее состояние балконных плит, что является нарушением пунктов 4.2.4.2, 4.2.4.3 Правил № 170, подпунктов «а, б, г» пункта 10, подпункта «з» пункта 11 Правил № 491, пункта 9 Минимального перечня;

8) в организации работы аварийно-диспетчерской службы, что является нарушением требований абзацев 1, 8, 13 пункта 13 Правил № 416;

9) качества поставляемой коммунальной услуги горячее водоснабжение, что является нарушением требований подпунктов «в, д», пункта 3, подпункта «а» пункта 31 Правил № 354, пункта 5 Приложения № 1 Правил № 354;

10) нарушение порядка и сроков передачи технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования, что является грубым нарушением лицензионных требований, предусмотренных подпунктом «б» пункта 3, подпунктов «е» пункта 4(1) Положения № 1110, требований части 10 статьи 162 ЖК РФ, пунктов 19, 22 Правил № 416;

11) в выставление в платёжном документе задолженности по жилищно-коммунальным услугам, предыдущего собственника, что является нарушением пункта 2 части 2 статьи 153 ЖК РФ, подпункта «ж» пункта 4 Правил № 416;

12) несвоевременная уборка снега на придомовой территории, что является нарушением пунктов 3.6.1, 3.6.14, 3.6.21, 3.6.22, 3.6.23, 3.6.24 Правил № 170, подпункта «е» пункта 2, подпункта «ж» пункта 11 Правил 491, пункта 24

Минимального перечня;

13) несвоевременное устранение ям, восстановление асфальтового покрытия на придомовой территории, что является нарушением пункта 4.1.7, Приложения № 7 пункта 17 Правил № 170, подпункта «е» пункта 2, подпункта «ж» пункта 11 Правил 491.

14) непредоставление актуального реестра собственников помещений многоквартирного дома, что является нарушением подпункта «в» пункта 3 Положения № 1110, подпункта «б» пункта 4 Правил № 416, части 3.1 статьи 45 ЖК РФ.

4. Предложения об актуализации лицензионных 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. Частью 4 статьи 76 Федерального закона № 248 установлено, что если иное не предусмотрено федеральным законом о виде контроля, осмотр не может проводиться в отношении жилого помещения.

Статьёй 196 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 лицензионного контроля предлагаем внести изменения в статью 196 ЖК РФ, дополнив ее правом органов государственного жилищного надзора на проведение осмотра жилых помещений.

2. Федеральный закон № 248 не содержит права инспектора, органа контроля (надзора) на запрос информации у юридических и физических лиц, не являющихся контролируруемыми лицами, что не позволяет проверить достоверность представляемой контролируруемыми 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 контролируруемыми лицами сведения, свидетельствующих о наличии (отсутствии) в действиях (бездействии) контролируемого лица нарушения охраняемых законом ценностей;».

3. 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 понятие «капитальный ремонт» и «текущий ремонт».

4. С 1 января 2018 года вступили в силу положения ч. 3 ст. 13.19.2 и ч. 24.1 ст. 19.5 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, ч 24.1 ст. 19.5 КоАП РФ. В целях исключения правовой неопределенности требуется устранить данный пробел.

5. 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.

6. В соответствии с пунктом 50 Положения № 1110 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.

8. 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 пищеприготовления и приготовления горячей воды, однако наличие технической возможности установки такого прибора является препятствием к выполнению перерасчета платы за газ за период временного отсутствия потребителя.

9. Требуется внесение изменений в пункт 3.1.3 Инструкции по безопасному использованию газа при удовлетворении коммунально-бытовых утвержденных 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.

10. 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».

11. 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.

Положением № 1110 установлены следующие контрольные (надзорные) мероприятия при осуществлении лицензионного контроля – 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».

12. В соответствии с частью 8 статьи 20 ЖК РФ при осуществлении государственного жилищного надзора может выдаваться предписание об устранении выявленных нарушений обязательных требований, выявленных в том числе в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности). При этом такое полномочие при осуществлении лицензионного контроля не установлено. Отсутствие такого полномочия приведет к увеличению административного давления на проверяемых лиц, поскольку в случае выявления нарушений после проведения наблюдения за соблюдением обязательных требований орган государственного жилищного надзора будет обязан инициировать внеплановое контрольное (надзорное) мероприятие.

В целях единообразия применения норм предлагается закрепить в статье 196 ЖК РФ право органов государственного жилищного надзора при осуществлении лицензионного контроля выдавать предписания об устранении выявленных нарушений лицензионных требований, выявленных в том числе в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности).

13. В целях обеспечения прав граждан на получение качественных услуг в сфере управления многоквартирными домами, упорядочения рынка этих услуг, повышения прозрачности деятельности его участников для органов власти и населения, а также недопущения деятельности недобросовестных управляющих

компаний жилищным законодательством Российской Федерации установлен механизм государственного регулирования деятельности по управлению многоквартирными домами через систему лицензирования. При этом лицензионные требования не содержат обязательных требований к материально-техническому обеспечению лицензиата, наличие квалифицированных кадров, что негативно сказывается на содержании общего имущества и самого жилищного фонда.

Предлагаем в качестве дополнительных лицензионных требований:

- 1) наличие уставного капитала,
- 2) минимальное количество специальной техники, исходя из площади обслуживаемых земельных участков и климатических условий;
- 3) минимальный штат персонала лицензиата, позволяющий устранять нарушения по содержанию общего имущества многоквартирного дома «немедленно».

14. В соответствии с п. 9 Положения № 1110, в рамках проведения проверки сведений, содержащихся в представленных соискателем лицензии заявлении о предоставлении лицензии и документах, межведомственное информационное взаимодействие в соответствии с Положением о единой системе межведомственного электронного взаимодействия, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 08.09.2010 № 697 «О единой системе межведомственного электронного взаимодействия», осуществляется, в том числе, с Минстроем России для получения сведений о наличии (об отсутствии) информации о должностном лице соискателя лицензии в реестре лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, а также об отсутствии в сводном федеральном реестре лицензий информации об аннулировании лицензии, ранее выданной соискателю лицензии.

Из писем Минстроя России (от 04.03.2015 № 5813-ОЛ/04, от 02.10.2015 № 31890-ОЛ/04) следует, что указанную информацию можно получить в ГИС ЖКХ. Полагаем необходимым внести соответствующие изменения в Положение № 1110, предусматривающие возможность получения информации в ГИС ЖКХ.

15. Предлагаем утвердить унифицированную форму ежегодного отчета управляющей организации.

Согласно ч. 11 ст. 162 ЖК РФ обязанностью управляющей организации по договору является ежегодное предоставление собственникам помещений отчетов о выполненной работе, а также размещение указанного отчета в ГИС ЖКХ. Вместе с тем, форма данного отчета в настоящее время не утверждена, в связи с чем, у граждан возникают вопросы о полноте и достоверности содержащихся в данном отчете сведений.

16. Подпункт «а» пункта 4(1) Положения № 1110 относит к грубому нарушению лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «а» п. 3

Положения № 1110, повлекшее причинение вреда жизни или тяжкого вреда здоровью граждан, которое подтверждено вступившим в законную силу решением суда.

При этом действующей редакцией указанной нормы не установлено начало исчисления срока привлечения к административной ответственности по указанному грубому нарушению – дата обнаружения нарушения лицензионного требования органом государственного жилищного надзора (далее – ОГЖН) или дата вступления решения суда в законную силу.

Для единообразного применения правовой нормы необходимо уточнить редакцию подпункта «а» п. 4(1) Положения № 1110.

17. В соответствии с пунктом 27 Правил № 491 ответственные лица обязаны в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вносить в такие документы необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

В соответствии с пунктом 25 Правил № 491 застройщик, осуществляющий строительство, многоквартирного дома, обязан передать под расписку в течение одного месяца после получения разрешения на введение объекта в эксплуатацию экземпляры инструкции по эксплуатации многоквартирного дома (каждый на бумажном и электронном носителях):

первый экземпляр - товариществу собственников жилья, созданному в соответствии со ст. 139 ЖК РФ лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме;

второй экземпляр - по требованию первого обратившегося лица, являющегося собственником жилого помещения в таком доме (в случае если товарищество не создано), либо лица, принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче;

третий экземпляр - в муниципальный архив городского поселения или муниципального района, на территории которого расположен многоквартирный дом.

Главой 5 Правил № 416 регламентирован Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования в случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора.

Передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования от застройщика, осуществляющего строительство, многоквартирного дома, получившего разрешение на введение объекта в эксплуатацию в адрес управляющей организации выбранной на общем собрании собственников помещений (лиц, принявших от застройщика по

передаточному акту помещению) или управляющей организации выбранной по результатам открытого конкурса, не указанными нормативными актами ни другими нормами жилищного законодательства не предусмотрена.

Полагаем необходимым предусмотреть обязанность застройщика по передаче технической документации в адрес управляющей организации, внося соответствующие изменения в Постановление № 416.

18. Действующим законодательством не урегулирована передача денежных средств собственников помещений, не освоенных при оказании услуг, иной УК, выбранной (назначенной) в установленном порядке. Полагаем необходимым внести изменения в п. 27 Правил № 491, установив обязанность по передаче ответственными лицами, кроме технической документации, а также денежных средств собственников помещений.

19. Полагаем необходимым увеличить срок проведения инспекционного визита, установленный частью 5 статьи 70 Федерального закона № 248-ФЗ, до 2 рабочих дней на 1 объекте, так как 1 рабочего дня при проведении инспекционного визита в отношении управляющих организаций, ТСЖ недостаточно для изучения всех представленных документов, подготовки акта инспекционного визита .

20. Полагаем необходимым увеличить срок размещения в ЕРКНМ сведений об акте КНМ и решениях КНМ, установленный приложением к Правилам формирования и ведения единого реестра контрольных (надзорных) мероприятий, утверждённых ПП от 16.04.2021 № 604, до 2 рабочих дней с момента составления с учетом того факта, что ЕРКНМ не работает должным образом (отсутствует возможность внесения информации от нескольких часов до нескольких дней).
