

Утвержден  
Приказом государственной жилищной  
инспекции Костромской области  
от 10.03.2023 № 248

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 2022 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 2022 года, утверждённой приказом инспекции от 17.12.2021 № 2145.

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»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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 и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

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»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410

«О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»;

    постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

    постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»;

    постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»

    другими нормативными правовыми актами.

## 2. Результаты контрольных (надзорных) мероприятий

Всего на территории Костромской области 6956 многоквартирных домов, из них:

    под управлением управляющих организаций находится 3625;

    под управлением ТСЖ, ЖСК, ТСН - 200;

    непосредственный способ управления - 2781;

    не выбран способ управления - 51.

Характеризуя сложившуюся ситуацию за 2022 год, отмечаем, что в Инспекцию поступило 3167 обращений, что на 4,3% больше по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года - 3034 обращений. Обращения поступали как непосредственно от граждан, так и перенаправлялись органами прокуратуры, депутатами различных уровней, другими государственными органами и организациями для рассмотрения.

В целях рассмотрения поступивших сведений должностными лицами Инспекции в рамках лицензионного контроля проведено 509 проверок. За аналогичный период 2021 года в рамках лицензионного контроля проведено 676 проверок, что на 32% больше чем в 2022 году. Снижение по проведению проверок обусловлено тем, что в 2022 году постановления Правительства Российской Федерации от 10 марта 2022 года № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» введены ограничения на проведение плановых и внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий (далее - Постановление № 336).

В 2022 году в соответствии с Федеральным законом № 248 инспекцией проведено 622 Инспекционных визитов.

Инспекцией в 2022 году объявлено 380 предостережений, проведены профилактические визиты - 21.

По результатам обобщения и анализа применения мер административного характера Инспекцией за 2022 год возбуждено 202 административных дела.

Инспекцией в 2022 году вынесено 166 постановлений по делам об административных правонарушениях в рамках лицензионного контроля, в сравнении с аналогичным периодом 2021 года - 188 постановлений. Таким образом, количество рассмотренных дел Инспекцией уменьшилось на 11,7 %. Уменьшение количества рассмотренных дел обусловлено тем, что Постановлением № 336 введены ограничения на проведение плановых и

внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий.

По административным делам, рассмотренным судами и Инспекцией, в 2022 году поднадзорным субъектам предъявлено штрафных санкций на сумму 2 917,5 тыс. руб., по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года, сумма наложенных штрафов составила 3476,5 тыс. руб. Сумма штрафных санкций в текущем году уменьшилась в связи с изменениями, внесенными в КоАП РФ Федеральным законом № 70-ФЗ от 26 марта 2022 года, а также введенными ограничениями на проведение контрольных (надзорных) мероприятий, установленных Постановлением № 336.

### 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 осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416 (далее – Правила № 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 Разделом 10 Состав, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в ГИС ЖКХ, утвержденных совместным приказом Минкомсвязи России, Минстроя России от 29 февраля 2016 года № 74/114/пр, что является нарушением требований части 3 статьи 8 Федерального закона от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», 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 предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 (далее - Правила № 354);

5) при выявлении расхождений между показаниями проверяемого индивидуального прибора учета и объемом коммунального ресурса, который был использован при расчете размера платы за коммунальную услугу выполняется одномоментный перерасчет (снижение платы), с отнесением ранее оплаченных потребителем объемов коммунальной услуги на общедомовые нужды в текущем расчетном периоде (на содержание общего имущества), что является нарушением требований пункта 61 Правил № 354;

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 оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 № 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 и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России № 170 от 27 сентября 2003 года (далее – Правила № 170), подпунктов «а, б, г» пункта 10, подпункт «з» пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 (далее – Правила № 491), пунктов 15, 15, 21 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 года № 290 (далее – Минимальный перечень), пунктов 11, 12 Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 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);

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

10) качества поставляемой коммунальной услуги горячее водоснабжение, что является нарушением требований пункта 5 Приложения № 1 Правил № 354, пункта 2.4. СанПиН 2.1.4.2496-09. «Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения», пункта 5.1.2. СП 30.13330.2012. «Внутренний водопровод и канализация зданий»;

11) 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 о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28

октября 2014 года № 1110, требований части 10 статьи 162 ЖК РФ, пунктов 19, 22 Правил № 416.

#### 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 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.

Статьей 20 ЖК РФ, а также редакцией статьи 196 ЖК РФ, вступающей в силу с 01.03.2022, 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 регионального государственного жилищного контроля (надзора) (далее - жилищный надзор) и регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - лицензионный контроль) предлагаем внести изменения в статьи 20 и 196 ЖК РФ, дополнив их правом органов государственного жилищного надзора на проведение осмотра и досмотра 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) требовать от юридических и физических лиц, не являющихся контролируруемыми лицами сведения, свидетельствующих о наличии (отсутствии) в действиях (бездействии) контролируемого лица 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.

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 КоАП РФ. В целях исключения правовой неопределенности требуется устранить данный пробел.

5. Пунктом 5.11 «СП 31.13330.2012. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02–84\*. С изменением № 1» установлено, что минимальный свободный напор в сети водопровода населенного пункта при максимальном хозяйственно-питьевом водопотреблении на вводе в здание над поверхностью земли должен приниматься при одноэтажной застройке не менее 10 м, при большей этажности на каждый этаж следует добавлять 4 м. Однако, требования к качеству холодного (горячего) водоснабжения, установленные п. 3, 7 Приложения № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354), выражены не в величине свободного напора, а в давлении, измеряемом в мегапаскалях либо в килограмм силы на квадратный сантиметр. Указанные параметры требуют приведения к единым единицам измерения с учетом измеряемых величин контрольно- измерительными приборами российского производства.

6. 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, лицевого счета

собственников которых разделены.

7. 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 п.8, п.16.7 п.9, п.21 п.10 Состав, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, утвержденных приказом Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 (далее – 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».

8. 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.

9. В соответствии с пунктом 50 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и об осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 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.

10. В соответствии с частью 1 статьи 20 ЖК РФ к предмету жилищного надзора относятся 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.

11. В связи с многочисленными 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. 148 (36) Правил № 354, согласно которому при отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее – ТКО) рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения, несмотря на то, что пункт 148(44) Правил № 354 установлено, что при временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении осуществляется перерасчет размера платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО.

Аналогичная ситуация с перерасчетом платы за период временного отсутствия потребителя по коммунальной услуге по газоснабжению. 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.

12. 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.

13. 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 повлечь 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.

14. 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 контрольные органы об исполнении предостережений.

15. 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 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 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».

16. 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 внеплановую проверку.

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).

17. 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, наличию 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».

18. В соответствии с п. 9 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 (далее – Положение № 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.

19. Предлагаем утвердить унифицированную форму ежегодного отчета управляющей организации, установить сроки размещения данного отчета в системе ГИС ЖКХ.

Согласно ч. 11 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – 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.

20. Предлагаем установить обязанность для управляющих организаций, товариществ и кооперативов 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, товариществами и кооперативами, являющимися исполнителями коммунальных услуг.

Вместе с тем, управляющим организациям, 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.

21. Подпунктом «в» пункта 12 Правил 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), установлено, что проверка состояния дымовых и вентиляционных каналов и при необходимости их очистка производится в процессе эксплуатации дымовых и вентиляционных каналов (периодическая проверка) - не реже 3 раз в год (не

позднее чем за 7 календарных дней до начала отопительного сезона, в середине отопительного сезона и не позднее чем через 7 дней после окончания отопительного сезона).

Установленная взаимосвязь проверок с началом (окончанием) отопительного периода заведомо неисполнима, так как начало (окончание) отопительного периода устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от температуры наружного воздуха, предугадать начало (окончание) отопительного периода организации, ответственные за содержание общего имущества, не могут, так же указанная норма не актуальна для домов, использующих индивидуальное газовое оборудование для отопления жилых помещений.

В связи с чем предлагаем установить периоды проверки состояния дымовых и вентиляционных каналов с указанием на месяца сентябрь, январь, май.

22. 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.

23. В соответствии с ч. 2 ст. 199 ЖК РФ основанием для рассмотрения лицензионной комиссией вопроса об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии является отсутствие в течение шести месяцев в реестре лицензий субъекта Российской Федерации сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.

Сложившаяся судебная практика по рассмотрению исковых заявлений ОГЖН к лицензиату об аннулировании лицензии по основанию, предусмотренному ч. 2 ст. 199 ЖК РФ, указывает на буквальное толкование данной нормы – основанием для аннулирования лицензии может служить только то обстоятельство, что многоквартирный дом был принят в управление лицензиата, однако сведения о таком доме не включены в реестр лицензий, то есть не выполнена публично-правовая обязанность, предусмотренная ст. 198 ЖК РФ. Тот факт, что лицензиат не реализовал предоставленное ему право на осуществление лицензируемого вида деятельности в течение шести месяцев по причине отсутствия у него в управлении многоквартирных домов, судами не признается в качестве нарушения ст. 198 ЖК РФ и не влечет применение административно-правовой санкции в виде аннулирования выданной ему лицензии.

В целях единообразного толкования указанной правовой нормы полагаем целесообразным уточнение редакции ч. 2 ст. 199 ЖК РФ с учетом сложившейся судебной практики.

24. Частью 1 статьи 193 ЖК РФ установлены лицензионные требования, к

числу которых пунктом 7 отнесены «иные требования, установленные Правительством Российской Федерации».

В соответствии с частью 1 статьи 8 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» лицензионные требования устанавливаются положениями о лицензировании конкретных видов деятельности, утверждаемыми Правительством Российской Федерации.

Пунктом 3 Положения № 1110 не отнесено к лицензионным требованиям, положение пункта 7 части 1 статьи 193 ЖК РФ.

Полагаем, что положения вышеприведенных нормативных правовых актов создают коллизию по поводу применения пункта 7 части 1 статьи 193 ЖК РФ, в связи с чем необходимо привести Положение № 1110 в соответствии с ЖК РФ.

25. В соответствии с пунктом 27 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 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 осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее – Постановление № 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 помещение) 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.

---