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

Обзор

правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности государственной жилищной инспекции Новосибирской области

за 2018 год

1. Общие положения

Обобщение правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области, лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Новосибирской области проведены в соответствии с требованиями пункта 3 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон № 294-ФЗ), пункта 38 общих требований к организации и осуществлению органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2018 № 1680, Порядком организации работы по обобщению и анализу правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности государственной жилищной инспекции Новосибирской области, утвержденного приказом государственной жилищной инспекции Новосибирской области от 05.12.2016 № 164/1, а также во исполнение пункта 3 перечня программных мероприятий с определением ресурсного обеспечения программы профилактики нарушений обязательных требований государственной жилищной инспекции Новосибирской области на 2018, 2019 и 2020 годы, утвержденной приказом государственной жилищной инспекции Новосибирской области от 17.01.2018 № 6.

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

Основные отличительные особенности

регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Объект отличия | Региональный государственный  жилищный надзор | Лицензионный контроль |
| Проверяемые лица | Юридические лица, независимо от организационно-правовых форм, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирным домом в случаях, когда лицензия на осуществление такой деятельности не требуется.  Юридические лица, индивидуальные предприниматели, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, в том числе специализированные организации, осуществляющие деятельность по техническому обслуживанию и ремонту, техническому диагностированию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами (с 01.01.2019).  Юридические лица, индивидуальные предприниматели, являющиеся владельцами специальных счетов, предназначенных для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (далее – специальный счет).  Органы государственной власти, органы местного самоуправления и граждане. | Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии на ее осуществление (далее - лицензиат). |
| Предмет проверки | Обязательные требования | Лицензионные требования |
| требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме; | - соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) (оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах) |
| требования к выполнению лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации |
| требования к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах |
| требования к обеспечению энергетической эффективности многоквартирных домов и жилых домов, их оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов и эксплуатации таких приборов |
| Предмет проверки | требования к управлению многоквартирными домами; | - исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ (выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность) |
| требования к установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения; |
| требования к определению размера и внесению платы за коммунальные услуги; |
| требования к наличию договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией  требования к определению состава, содержанию и использованию общего имущества собственников помещений в многоквартирном дом |
| требования к жилым помещениям, их использованию и содержанию | - соблюдение требований, предусмотренных частью 3.1 статьи 45 ЖК РФ (обязанность лицензиата по ведению реестра собственников помещений в многоквартирном доме)  - соблюдение требований, предусмотренных частью 7 статьи 162 ЖК РФ (обязанность лицензиата приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом) (с 26.09.2018) |
| требования к порядку перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение |
| требования к учету жилищного фонда; |
| требования к порядку переустройства и перепланировки жилых помещений; |
| требования к созданию и деятельности товарищества собственников жилья либо жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, соблюдению прав и обязанностей их членов |
| требования к созданию и деятельности советов многоквартирных домов |
| требования к деятельности региональных операторов по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах | - соблюдение требований, предусмотренных частью 6 статьи 198 ЖК РФ (обязанность лицензиата  прекратить деятельность по управлению многоквартирным домом, в том числе по начислению и взиманию платы за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлению платежных документов потребителям, с даты исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 статьи 200 ЖК РФ) (с 26.09.2018)  - соблюдение требований, предусмотренных пунктами 1 – 6.1 части 1 статьи 193 ЖК РФ:  а) регистрация лицензиата в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации;  б) отсутствие тождественности или схожести до степени смешения фирменного наименования лицензиата с фирменным наименованием лицензиата, право которого на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами возникло ранее;  в) наличие у должностного лица (единоличного исполнительного органа юридического лица, руководителя юридического лица или его филиала либо индивидуального предпринимателя, осуществляющих управление многоквартирным домом, а в случае заключения договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа - единоличного исполнительного органа юридического лица или индивидуального предпринимателя, которым такие полномочия переданы) лицензиата квалификационного аттестата;  г) отсутствие у должностного лица лицензиата неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;  д) отсутствие в реестре лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, информации о должностном лице лицензиата;  е) отсутствие в сводном федеральном реестре лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами информации об аннулировании лицензии, ранее выданной лицензиату;  ж) соблюдение лицензиатом требований к размещению информации, установленных частью 10.1 статьи 161 ЖК РФ. |
| Предмет проверки  Предмет проверки  Предмет проверки | требования к порядку и условиям заключения договоров управления многоквартирными домами и иных договоров, обеспечивающих управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг, и договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме |
| требования к формированию фондов капитального ремонта |
| требования к составу нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), условиям и методам установления нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), а также обоснованности размера установленного норматива потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг)  требования к соблюдению требований правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения, правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах (с 11.01.2018)  требования к соблюдению органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, требований к порядку размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (с 11.01.2018)  требования к обоснованности размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, и соблюдению предельных индексов изменения размера такой платы (с 03.04.2018)  требования к порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства нежилых помещений в многоквартирном доме (с 08.01.2019) |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Законодательство, применяемое к отношениям, связанным с организацией и проведением проверок | 1) ЖК РФ[[1]](#endnote-1) ;  2) Федеральный закон № 294-ФЗ;  3) Федеральный закон № 131-ФЗ[[2]](#endnote-2);  4) Федеральный закон № 184-ФЗ[[3]](#endnote-3);  5) Федеральный закон № 473-ФЗ[[4]](#endnote-4);  6) Положение о государственном жилищном надзоре[[5]](#endnote-5);  7) Положение о региональном государственном жилищном надзоре[[6]](#endnote-6);  8) административный регламент № 99[[7]](#endnote-7). | 1) ЖК РФ;  2) Федеральный закон № 99-ФЗ[[8]](#endnote-8);  3) Федеральный закон № 294-ФЗ;  4) Федеральный закон № 473-ФЗ;  5) Положение о лицензировании[[9]](#endnote-9);  6) административный регламент № 8[[10]](#endnote-10). |

2. Организация и осуществление регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля

В 2018 году ГЖИ НСО проведено 5233 проверки, 1388 (26,5%) из которых проведены при осуществлении регионального жилищного надзора, 3845 (73,5%) - при осуществлении лицензионного контроля.

В период 2018 года на 2% увеличилось количество обжалований оснований и результатов проведенных инспекцией проверок в судебном порядке (176 случаев в 2018 к 173 случаям в 2017 году). В тоже время, доля судебных решений, подтверждающих правомерность действий инспекции при осуществлении контрольно-надзорной деятельности, выросла до 92% (162 из 176 случаев), что выше показателя прошлого отчетного года на 17%.

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

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

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

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

Внеплановые проверки при осуществлении государственного жилищного надзора проводились по основаниям, предусмотренным частью 2 статьи 10 Федерального закона № 294-ФЗ, частью 4.2 статьи 20 ЖК РФ, частью 2.6 статьи 77 Федерального закона № 131-ФЗ.

При осуществлении лицензионного контроля внеплановые проверки проводились по основаниям, предусмотренным частью 3 статьи 196 Жилищного кодекса Российской Федерации, в связи с поступлением в инспекцию обращений, заявлений граждан, в том числе юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах нарушений лицензиатом лицензионных требований, а также по основаниям, предусмотренным пунктами 1, 4 части 10 статьи 19 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ.

Согласование проведения внеплановых проверок при осуществлении государственного жилищного надзора и лицензионного контроля с органами прокуратуры не требовалось.

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

Приказы о проведении проверок соответствовали типовой форме, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30.04.2009 № 141 «О реализации положений Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Предмет проведенных плановых проверок соответствовал плану проведения плановых проверок, внеплановых проверок - вопросам, содержащимся в поступивших в обращениях, послуживших основанием для их проведения.

4) выбор документарной или выездной проверки:

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

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

5) исчисление и соблюдение сроков проведения проверки:

Нарушений установленных Федеральным законом № 294-ФЗ сроков проведения проверок (плановых, внеплановых) в 2018 году не допущено.

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

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

В 2018 году, решением суда были отменены результаты одной плановой проверки юридического лица в связи с ее проведением до истечения трех лет с момента окончания предыдущей плановой проверки (постановление мирового судьи 4 судебного участка Октябрьского судебного района г. Новосибирска от 04.06.2018 по делу №5-377/2018-4, оставленное без изменений решением Октябрьского районного суда г. Новосибирска от 02.07.2018 №12-262/2018).

Также, в 2018 году судами рассмотрено 1 дело об оспаривании результатов проверки в связи с грубыми нарушениями ее проведения, предусмотренным частью 2 статьи 20 Федерального закона №294-ФЗ. Основания для отмены результатов проверки судом установлены не были (решение Арбитражного суда Новосибирской области от 20.02.2018 по делу №А45-39119/2017).

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

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

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

Так, по результатам проведенных проверок выдано 1905 предписаний об устранении 847 нарушений обязательных требований, 3072 нарушений лицензионных требований, возбуждено 790 дел об административных правонарушениях.

К наиболее частым нарушениям обязательных требований относятся нарушения правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, 38,3% (324 нарушения), нарушение законодательства в части неисполнения предписаний 15,6% (132 нарушения), нарушения порядка расчета платы за жилищно-коммунальные услуги 13,2% (112 нарушений).

Основную долю выявленных нарушений лицензионных требований (наиболее частые нарушения) составляют нарушения по выполнению обязанностей по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме – 65,6% (2016 нарушений) от общего количества выявленных нарушений, в том числе около 2,5% (77 нарушений) составляют нарушения правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования, 11,6% (355 нарушений) составляют нарушения лицензионных требований по исполнению обязанностей по управлению многоквартирным домом в части организации и осуществления расчетов за жилищно-коммунальные услуги, 6,8% (208 нарушений) – по неисполнению выданных предписаний, 4,3% (133 нарушения) – по предоставлению потребителям коммунальных услуг.

Сведения о плановых и внеплановых проверках внесены в государственную информационную систему «Единый реестр проверок», государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства в порядке и сроки, установленные, соответственно, Правилами формирования и ведения единого реестра проверок, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 28.04.2015 № 415, Составом информации, утвержденным приказом Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

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

В 2018 году, в рамках осуществления государственного жилищного надзора, в соответствии с Порядком осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области, утвержденным постановлением Правительства Новосибирской области от 05.06.2014 № 224-п, проводились мероприятия по систематическому наблюдению за исполнением обязательных требований, анализу и прогнозированию состояния исполнения обязательных требований при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности (далее – мероприятия по систематическому наблюдению за исполнением обязательных требований).

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

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

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

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

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

За отчетный период проведено 10 мероприятий по систематическому наблюдению.

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

Общее количество предупреждений, объявленных по результатам предварительных проверок в 2018 году, составило 5300. Исполнено – 4772 (90%).

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

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

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

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

В 2018 году должностными лицами инспекции при осуществлении регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля возбуждено 1485 дел об административных правонарушениях.

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Статья, часть КоАП РФ[[11]](#endnote-11) | Правонарушение | Количество | |
| ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ | Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований. | 328 | 22% |
| ст.19.7 КоАП РФ | Непредставление или несвоевременное представление в ГЖИ НСО копий реестров членов товарищества собственников жилья, а также сведений о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета, размере остатка средств на специальном счете, предоставление которых предусмотрено пунктом 9 статьи 138, частью 3 статьи 172 Жилищного кодекса Российской Федерации и необходимо для осуществления инспекцией законной деятельности, либо представление таких сведений (информации) в неполном объеме или в искаженном виде. | 271 | 18% |
| ч.1, 24 ст.19.5 КоАП РФ | Невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания об устранении нарушений обязательных (лицензионных) требований. | 239 | 16% |
| ч.1, 2 ст.7.21 КоАП РФ | Нарушение правил пользования жилыми помещениями в части самовольного переустройства и (или) перепланировки жилых помещений либо использование их не по назначению | 116 | 8% |
| ст.7.22 КоАП РФ | Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений. | 108 | 7% |
| ч.1, 2 ст.19.4.1 КоАП РФ | Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), по проведению проверок или уклонение от таких проверок, в том числе повлекшие невозможность проведения или завершения проверки. | 97 | 6% |
| ст.3.4 Закона Новосибирской области от 14.02.2003 № 99-ОЗ «Об административных правонарушениях в Новосибирской области» | Нарушение порядка ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях. | 58 | 4% |
| ст.7.23 КоАП РФ | Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами. | 46 | 3% |

Всего рассмотрено 1191 дело об административных правонарушениях, из них должностными лицами инспекции в пределах компетенции 375 дел, судами – 816 дел.

Всего привлечено к административной ответственности 1000 лиц, из них 647 (64,7%) юридических лиц, 107 (10,7%) граждан, 246 (24,6%) должностных лиц.

Всего наложено административных штрафов в 2018 году на общую сумму 40,1 млн.руб., оплачен в отчетном периоде 19,9 млн.руб.

В 2018 году судами отменено 6 постановлений по делам об административных правонарушениях, что составляет 6% от общего количества вынесенных постановлений по делам об административных правонарушениях. В основу указанных судебных решений легли основания, предусмотренные пунктом 3 части 1 статьи 30.7 КоАП РФ (отсутствие события, состава административного правонарушения, малозначительность административного правонарушения).

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

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

- совершено ли правонарушение впервые;

- не является ли оно причиной нанесения вреда или возникновения угрозы причинения вреда жизни и здоровью людей, угрозы чрезвычайных ситуаций техногенного характера;

- причинен ли в результате правонарушения имущественный ущерб и др.

В 80 случаях, при рассмотрении дел об административных правонарушениях, рассмотренных должностными лицами инспекции в пределах компетенции, при оценке тяжести нарушений обязательных требований и выбора ответственности, к которой привлекается виновное лицо, применялись положения статьи 2.9 КоАП РФ о замене административного наказания на устное предупреждение.

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

12.1) Одним из лицензионных требований к лицензиату, предусмотренным абзацем «б» пункта 3 Положения о лицензировании, является исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ, в части выполнения работ и (или) оказания услуг по управлению многоквартирным домом.

Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416.

Таким образом, требования, установленные Правилами № 416, относятся к лицензионным требованиям к лицензиату. Основанием для внеплановой проверки соблюдения лицензиатом требований Правил № 416, в соответствии с частью 3 статьи 196 ЖК РФ, является поступившие в орган государственного жилищного надзора обращения, заявления граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах нарушений лицензиатом Правил № 416.

Вместе с тем, поступившие в орган государственного жилищного надзора обращения граждан о фактах нарушения Правил № 416 товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом (деятельность которых не лицензируется), не относятся к предусмотренным частью 4.2 статьи 20 ЖК РФ основаниям для проведения органом государственного жилищного надзора внеплановой проверки в отношении такого товарищества или кооператива.

Таким образом, поступившая в орган государственного жилищного надзора информация о фактах нарушения лицензиатом, товариществом или кооперативом одних и тех же требований, установленных Правилами № 416, в одном случае является основанием для проверки лицензиата, в другом (в случае управления многоквартирным домом товариществом или кооперативом) – нет.

В целях устранения правового несоответствия, выраженного в отсутствии основания для проведения органом государственного жилищного надзора внеплановой проверки соблюдения товариществом или кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом (без заключения договора с управляющей организацией), требований, установленных Правилами № 416, необходимо внести соответствующие изменения в часть 4.2 статьи 20 ЖК РФ, либо лицензировать деятельность по управлению многоквартирными домами, осуществляемую товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

12.2) Статьей 7.23.3 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

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

Вместе с тем, требования Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416, отнесены к лицензионным требованиям к лицензиату. Ответственность за нарушение которых предусмотрена частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ.

Таким образом, статья 7.23.3 КоАП РФ не может быть применена в отношении организации, осуществляющей предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, поскольку в отношении таких организаций (лицензиата) действует специальная норма, предусмотренная частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ.

Также, статья 7.23.3 КоАП РФ не может быть применена в отношении товарищества или кооператива, поскольку их деятельность по управлению многоквартирным домом не является предпринимательской. Вместе с тем, законодательством Российской Федерации не установлена административная ответственность за нарушение Правил управления многоквартирным домом для товарищества или кооператива, осуществляющих управление многоквартирным домом (без заключения договора с управляющей организацией).

В связи с чем, представляется необходимым внести соответствующие изменения в статью 7.23.3 КоАП РФ, позволяющие распространить действие данной статьи на товарищества и кооперативы, осуществляющие управление многоквартирным домом без заключения договора с управляющей организацией.

12.3) Федеральным законом от 28.12.2017 № 437-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» (далее – Закон) были внесены изменения в статью 13.19.2 КоАП РФ, предусматривающую административную ответственность за неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ).

В результате внесенных изменений, с 01.01.2018, статья 13.19.2 КоАП РФ была дополнена частью 3 (повторное совершение правонарушения, предусмотренного частями 1 и 2 указанной статьи).

Вместе с тем, Законом не были внесены соответствующие изменения в раздел III КоАП РФ, устанавливающий юрисдикцию судей, органов, должностных лиц, уполномоченных рассматривать дела об административных правонарушениях.

В результате, КоАП РФ не содержит положений о том, кто вправе составлять протоколы и рассматривать дела об административных правонарушениях, предусмотренных частью 3 статьи 13.19.2 КоАП РФ.

В связи с чем, в целях устранения правого пробела в части определения лиц, уполномоченных на составление протокола и рассмотрение дел об административных правонарушениях, предусмотренных частью 3 статьи 13.19.2 КоАП РФ, необходимо внести соответствующие изменения в раздел III Кодекса.

3. Соблюдение обязательных (лицензионных) требований

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Типичные нарушения обязательных требований | Перечень  нормативных правовых актов, устанавливающих обязательные требования | Рекомендации  по недопущению нарушения обязательных (лицензионных) требований |
| Поступивший в управляющую организацию, товарищество или кооператив протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме без решений (бюллетеней голосования) возвращается инициатору собрания и не передается в инспекцию. | ч.1, 1.1 ст.46 ЖК РФ;  приказ Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр[[12]](#endnote-12) | Поступившие в управляющую организацию, товарищество или кооператив решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть направлены в орган государственного жилищного надзора в том виде и объеме, в которых документы поступили. |
| Выставление управляющей организацией (лицензиатом) платежных документов для внесения платы за содержание жилого помещения, коммунальные услуги до внесения органом государственного жилищного надзора сведений о многоквартирном доме в реестр лицензий | ч.7 ст.162, ч.6 ст.198 ЖК РФ | Начислять и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлять платежные документы потребителям управляющая организация (лицензиат) допустимо с даты внесения изменений в реестр лицензий в связи с заключением договора управления многоквартирным домом. |
| Управляющая организация, товарищество или кооператив начисляют плату потребителям за коммунальные услуги до заключения договора на поставку коммунального ресурса с соответствующей ресурсоснабжающей организацией | п.14, 15, 17 Правил № 354[[13]](#endnote-13) | Начислять и взимать плату за коммунальные услуги потребителям допустимо с даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией, товариществом или кооперативом с ресурсоснабжающей организацией. |
| Нарушение сроков рассмотрения обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме | Раздел VIII Правил № 416[[14]](#endnote-14) | Информация должна быть предоставлена по запросу (обращению) собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме:  1) в срок не позднее дня, следующего за днем поступления запроса (обращения):  - любая информация из перечня информации, указанной в пунктах 31 и 32 Правил № 416;  2) в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения):  - письменная информация за запрашиваемые потребителем периоды о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных услуг, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, объемах (количестве) коммунальных услуг, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, объемах (количестве) коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;  - сведения о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета за период не более 3 лет со дня снятия показаний;  - копия акта о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен, предусмотренного, Правилами № 354;  - копия акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ, предусмотренного Правилами № 491[[15]](#endnote-15);  - копия акта проверки предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, предусмотренного Правилами № 354;  3) в срок, установленный соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации:  - иная информация, обязанность по предоставлению которой управляющей организацией, товариществом или кооперативом собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах предусмотрена законодательством Российской Федерации.  Ответ на запрос (обращение) собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме по вопросам, не перечисленным в пунктах 31, 32, 34 Правил № 416, должен быть дан не позднее 10 рабочих дней со дня получения управляющей организацией, товариществом или кооперативом соответствующего запроса (обращения).  Ответ на индивидуальный либо коллективный запрос (обращение) лиц, не являющихся собственниками или пользователями помещений в многоквартирном доме (далее - заявитель), должен быть направлен заявителю в течение 30 календарных дней со дня регистрации запроса (обращения). В этом случае, если для подготовки ответа необходимо получение информации от иных лиц, управляющая организация, товарищество или кооператив может продлить срок рассмотрения запроса (обращения) не более чем на 30 календарных дней уведомив о продлении срока его рассмотрения заявителя. Уведомление о продлении срока рассмотрения запроса (обращения) с указанием причин такого продления направляется в адрес заявителя до истечения 30-дневного срока рассмотрения запроса (обращения) с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства или в письменной форме с использованием способа отправки, позволяющего установить дату отправки или подтвердить факт вручения (получения). |
| Самовольная (без согласования с органом местного самоуправления) перепланировка и (или) переустройство жилого помещения | Глава 4 ЖК РФ | Основанием для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения служит документ о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, выданный органом местного самоуправления или уполномоченным органом местного самоуправления лицом.  До начала проведения работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения собственнику жилого помещения или уполномоченному им лицу необходимо обратиться в орган местного самоуправления или к уполномоченному органом местного самоуправления лицу с письменным заявлением о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и получить документ о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в порядке, предусмотренном ст.26 ЖК РФ.  После завершения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения также необходимо обратиться в орган, выдавший согласование, с заявлением о приемке выполненных работ. |
| Несоблюдение владельцами специальных счетов сроков предоставления уведомления о выбранном собственниками помещений в многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 ЖК РФ, справки банка об открытии специального счета | ч.2.1 ст.5 Закона Новосибирской области от 05.07.2013 № 360-ОЗ[[16]](#endnote-16) | Направить в ГЖИ НСО указанные документы в течение двадцати рабочих дней с момента открытия специального счета способом, позволяющим установить дату отправления. |
| Несоблюдение владельцами специальных счетов сроков, достоверности, полноты предоставления сведений о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, сведений о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, сведений о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета, сведений о размере остатка средств на специальном счете, сведений о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров. | ч. 3. ст. 172 ЖК РФ,  ч.2 ст.5 Закона Новосибирской области от 05.07.2013 № 360-ОЗ | Направить в ГЖИ НСО способом, позволяющим установить дату отправления, указанные документы (информацию) в пределах следующие сроки:  1) о размере остатка средств на специальном счете по состоянию на 1 января текущего года - ежегодно в срок не позднее 1 марта года, следующего за отчетным;  2) о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, - ежеквартально в срок до 20 числа месяца, следующего за последним месяцем соответствующего квартала;  3) о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, - ежеквартально в срок до 20 числа месяца, следующего за последним месяцем соответствующего квартала;  4) о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета - ежегодно в срок не позднее 1 марта года, следующего за отчетным;  5) о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров - ежегодно не позднее 1 марта года, следующего за отчетным. |
| Несоблюдение порядка установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность | Раздел X Правил № 354 | Установление исполнителем коммунальной услуги факта нарушения качества коммунальной услуги, предоставляемой отдельным потребителям, следует осуществлять в соответствии с требованиями, установленными в пунктах 106 – 110(1) Правил № 354. |
| Нарушение порядка и сроков передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо при непосредственном управлении одному из собственников помещений в многоквартирном доме | Ч.10 ст.162 ЖК РФ  п.18-22,25 Правил № 416 | Передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов вновь выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо при непосредственном управлении одному из собственников помещений в МКД должна осуществляться по акту приема- передачи в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом – дня получения уведомления, предусмотренного п.18 Правил № 416. |
| Нарушение порядка и сроков предоставления реестра собственников помещений в многоквартирном доме по запросу собственника или иного лица, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме | ч.3.1 ст. 45 ЖК РФ;  п.п. «в» п.3 Положения о лицензировании | При поступлении в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обращения в письменной форме, в том числе обращения с использованием ГИС ЖКХ, собственника или иного лица, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, о предоставлении реестра собственников помещений в многоквартирном доме указанные лица обязаны в течение пяти дней с момента получения такого обращения предоставить собственнику или иному лицу, по инициативе которого созывается общее собрание - этот реестр. Согласие собственников помещений в многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников помещений в многоквартирном доме, при предоставлении этого реестра в порядке, установленном настоящей частью, в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется. |
| Нарушение порядка, состава, сроков и периодичности размещения в ГИС ЖКХ информации о деятельности по управлению многоквартирным домом | ч. 10.1 ст. 161 ЖК РФ;  приказ Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 | Обеспечить свободный доступ к информации в порядке, в сроки и в составе предусмотренном разделом 10 Приказ Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» |

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

Анализ правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности государственной жилищной инспекции Новосибирской области за 2018 год показал, что положения жилищного законодательства, законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, законодательства о рассмотрения обращений граждан, законодательства о защите прав юридических лиц, индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного жилищного надзора, лицензионного контроля применяются правильно.

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

2.1) в правоприменении статьи 13.19.2 КоАП РФ:

Статьей 13.19.2 КоАП РФ устанавливается административная ответственность должностных лиц за неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ) в виде предупреждения или наложения административного штрафа от пяти тысяч до двадцати тысяч рублей за повторное совершение административного правонарушения, предусмотренного настоящей статьи.

Вместе с тем, пунктом 2 примечания к статье 13.19.1 КоАП РФ установлено, что административная ответственность, предусмотренная статьей 13.19.2 настоящего Кодекса, не применяется к должностным лицам организаций, органов государственной власти и органов местного самоуправления, организациям, передавшим полномочия по размещению информации в ГИС ЖКХ в соответствии с законодательством Российской Федерации другим лицам.

В этом случае, инспекция обеспечивает правоприменение указанной нормы только в отношении должностных организаций, осуществляющих деятельность по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами, по договорам оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирных домах, по предоставлению коммунальных услуг.

Требования к размещению информации в ГИС ЖКХ лицами, осуществляющими деятельность по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами, по договорам оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирных домах, по предоставлению коммунальных услуг, установлены Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», частью 10.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, приказом Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416.

В соответствии с положениями указанных правовых актов размещение информации в ГИС ЖКХ осуществляется непосредственно управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами, жилищными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами (далее вместе названные – управляющие организации). Требования, предусматривающие передачу управляющими организациями полномочий по размещению информации в ГИС ЖКХ другим лицам, ни указанными, ни иными правовыми актами Российской Федерации не установлены.

В свою очередь, заключение управляющими организациями возмездных договоров (договоров подряда) на оказание услуг по размещению информации в ГИС ЖКХ не относятся к предусмотренным пунктом 2 примечания к статье 13.19.1 КоАП РФ случаям передачи полномочий по размещению информации в ГИС ЖКХ другим лицам. В этом случае, предусмотренная статьей 13.19.2 КоАП РФ административная ответственность за неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в ГИС ЖКХ применяется к должностным лицам управляющих организаций.

2.2) в правоприменении абзаца третьего пункта 42 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354):

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

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

Вместе с тем, согласно положениям части 1 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации, повышающий коэффициент применяется исключительно при расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную частью 5 статьи 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и пунктом 81 Правил № 354 обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами.

В свою очередь, потребитель, проживающий в жилом помещении государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма или договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, собственником такого помещения не является. И, следовательно, на такого потребителя (нанимателя) не может быть возложена обязанность по оснащению данного помещения индивидуальными и общими (квартирными) приборами учета используемых воды, электрической энергии.

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

2.3) в правоприменении пункта 19 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила № 416):

В соответствии с пунктом 19 Правил № 416 организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное пунктом 18 Правил № 416 уведомление, передает в порядке, предусмотренном пунктом 22 Правил № 416, техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование, а также сведения, указанные в подпункте «б» пункта 4 Правил № 416 (далее вместе названные - техническая документация), организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме по акту приема-передачи не позднее срока, установленного частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 18 Правил № 416, в случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля, уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения (далее - уведомление).

Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом. Такое уведомление может быть направлено с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства.

Согласно части 1 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации предоставленное настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (статья 310) может быть осуществлено управомоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

Исходя из изложенного, при правоприменении положений пункта 19 Правил № 416 инспекция исходила из того, что договор управления многоквартирным домом считается расторгнутым с даты получения управляющей организацией уведомления о принятом на собрании решении о смене способа управления многоквартирным домом или досрочного расторжения договора управления многоквартирным домом с приложением копии этого решения, направленного лицом, уполномоченным общим собранием собственников помещений в таком доме. Только после этого, у управляющей организации возникает обязанность по передаче технической документации вновь выбранной управляющей организации.

В случае, если предусмотренное пунктом 18 Правил № 416 уведомление было направлено лицом, не наделенным собранием полномочиями по направлению такого уведомления, договор управления многоквартирным домом не является расторгнутым и, следовательно, у управляющей организации не возникает обязанность по передаче технической документации вновь выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организации.

Вместе с тем, в соответствии с позицией судов (решение Арбитражного суда Новосибирской области от 15.11.2019 по делу №А45-33918/2018), направление инициатором проведения собрания в адрес управляющей организации уведомления о принятом на собрании решении о смене способа управления многоквартирным домом или досрочном расторжении договора управления многоквартирным домом с приложением копии этого решения, независимо от наделения его собранием полномочиями по направлению такого уведомления, не может служить основанием для вывода о нарушении порядка уведомления управляющей организации о расторжении договора управления многоквартирным домом и отсутствии обязанности по передаче технической документации на многоквартирный дом вновь выбранной управляющей организации.

В этом случае, суды исходили из того, что реализация собственниками помещений в многоквартирном доме предусмотренного частью 8.2 статьи 162 ЖК РФ права на избрание новой управляющей организации и наделение ее всеми правами означает прекращение всех прав управляющей организации, осуществлявшей функции управления многоквартирным домом ранее. И, направление инициатором проведения собрания в управляющую организацию в соответствие с требованиями части 1 статьи 46 ЖК РФ уведомления, предусмотренного пунктом 18 Правил № 416, не требует дополнительного решения собрания о наделении такого лица (инициатора собрания) специальным правом для направления такого уведомления.

1. Ссылки:

   Жилищный кодекс Российской Федерации [↑](#endnote-ref-1)
2. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»; [↑](#endnote-ref-2)
3. Федеральный закон от 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации»; [↑](#endnote-ref-3)
4. Федеральный закон от 29.12.2014 № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации»; [↑](#endnote-ref-4)
5. постановление Правительства Российской Федерации от 11.06.2013 № 493 «О государственном жилищном надзоре»; [↑](#endnote-ref-5)
6. постановление Правительства Новосибирской области от 05.06.2014 № 224-п «О Порядке осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области»; [↑](#endnote-ref-6)
7. административный регламент государственной жилищной инспекции Новосибирской области исполнения государственной функции по осуществлению регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области, утвержденный приказом ГЖИ НСО от 13.05.2015 № 99; [↑](#endnote-ref-7)
8. Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»; [↑](#endnote-ref-8)
9. Положение о лицензировании - Положение о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденное постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110; [↑](#endnote-ref-9)
10. административный регламент государственной жилищной инспекции Новосибирской области по осуществлению лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Новосибирской области, утвержденный приказом ГЖИ НСО от 16.01.2015 № 8. [↑](#endnote-ref-10)
11. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях; [↑](#endnote-ref-11)
12. приказ Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор» [↑](#endnote-ref-12)
13. Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 [↑](#endnote-ref-13)
14. Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416; [↑](#endnote-ref-14)
15. Правила 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, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491; [↑](#endnote-ref-15)
16. Закон Новосибирской области от 05.07.2013 № 360-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области». [↑](#endnote-ref-16)