

ДОКЛАД
государственной жилищной инспекции Новосибирской области с
руководством по соблюдению обязательных требований

вид (виды) государственного контроля (надзора), по которому (которым) подготовлен доклад	1) региональный государственный жилищный надзор на территории Новосибирской области (далее – государственный жилищный надзор); 2) лицензионный контроль предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Новосибирской области (далее – лицензионный контроль)
период, за который подготовлен доклад	за 9 месяцев 2019 года (далее также – отчетный период)
дата, на которую представлены сведения в докладе	30.09.2019
реквизиты приказа контрольно-надзорного органа, которым утвержден доклад	приказ государственной жилищной инспекции Новосибирской области от 09.12.2019 № 193
ФИО и должность лица, утвердившего доклад	Полицук Александр Иванович, начальник государственной жилищной инспекции Новосибирской области

Информация о выявленных устаревших, дублирующих, избыточных, в том числе малозначимых и неэффективных, обязательных требованиях с предложениями по их устранению и иные необходимые предложения по совершенствованию отраслевого нормативного правового регулирования

1. Нормативных правовых актов, содержащих устаревшие, дублирующие, избыточные, в том числе малозначимые и неэффективные, обязательные требования в сфере деятельности государственной жилищной инспекции Новосибирской области (далее также – инспекция, ГЖИ НСО, орган государственного жилищного надзора), не выявлено.

2. Имеют место дублирующие контрольно-надзорные полномочия:

1) в соответствии с положениями пункта 2 части 5 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее также – ЖК РФ) должностные лица органов государственного жилищного надзора и должностные лица муниципального жилищного контроля, являющиеся соответственно государственными жилищными инспекторами, муниципальными жилищными инспекторами, наделены дублирующими полномочиями по проведению проверок:

- соблюдения наймодателями жилых помещений в наемных домах социального использования обязательных требований к наймодателям и нанимателям жилых помещений в таких домах, к заключению и исполнению договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договоров найма жилых помещений;

- соблюдения требований к представлению документов, подтверждающих сведения, необходимые для учета в муниципальном реестре наемных домов социального использования;

- соответствия устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива (далее – товарищество или кооператив), внесенных в устав такого товарищества или такого кооператива изменений требованиям законодательства Российской Федерации;

- правомерности принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья;

- правомерности избрания общим собранием членом товарищества или кооператива правления товарищества или кооператива;

- правомерности избрания общим собранием членом товарищества собственников жилья или правлением товарищества собственников жилья председателя правления такого товарищества;

- правомерности избрания правлением жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива председателя правления такого кооператива;

- правомерности принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации;

- правомерности утверждения условий договора управления многоквартирным домом и его заключения;

- правомерности заключения с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- правомерности заключения договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утверждения условий данных договоров;

2) в соответствии с частью 1.1 статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации на органы местного самоуправления возложены полномочия по проверке выполнения управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, в тоже время, в соответствии с пунктом 3«б» Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110, требования к выполнению управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ, относятся к лицензионным требованиям к деятельности по управлению многоквартирными домами и являются предметом проверок органов государственного жилищного надзора при осуществлении лицензионного контроля, таким образом, проведение проверок по выполнению

управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ, возлагается, как на орган государственного жилищного надзора, так и на орган местного самоуправления;

3) согласно положениям пункта 89 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 РФ от 14.05.2013 № 410, контроль за соблюдением указанных Правил возлагается как на органы государственного жилищного надзора, так и на органы муниципального жилищного контроля;

4) в соответствии с положениями пунктов 18, 23 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, органы государственного жилищного надзора и органы муниципального контроля наделены дублирующими полномочиями по приему и учету уведомлений о принятом на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решении о смене способа управления многоквартирным домом или досрочном расторжении договора управления многоквартирным домом, а также актов приема-передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов.

На основании изложенного представляется необходимым внести изменения в законодательство с целью исключения дублирующих полномочий органов государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля.

Информация о вступивших в юридическую силу (принятых) в отчетном периоде нормативных правовых актах в подконтрольной сфере и установленных ими новых обязательных требованиях

№ п/п	Новое	Основание	Примечание
1	Введено новое основание для проведения органом государственного жилищного надзора внеплановой проверки - поступление информации о фактах нарушения требований к порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме.	ч. 4.2 ст. 20 ЖК РФ (в ред. Ф3 от 27.12.2018 № 558-ФЗ)	с 08.01.2019
2	Установлены требования к порядку переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирном доме, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	Глава 4 ЖК РФ (в ред. Ф3 от 27.12.2018 № 558-ФЗ)	с 08.01.2019
3	К предмету контрольно-надзорной деятельности органов государственного жилищного надзора отнесены требования к переустройству и (или) перепланировке нежилых помещений в многоквартирном доме, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	Глава 4 ЖК РФ (в ред. Ф3 от 27.12.2018 № 558-ФЗ)	с 08.01.2019
4	Установлены особенности организации и проведения в 2019 - 2020 годах плановых проверок при	ст.26.2 Ф3 от 26.12.2008	с 05.01.2019

	<p>осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля в отношении субъектов малого предпринимательства (СМП).</p> <p>В 2019 - 2020 годах в отношении СМП плановые проверки могут проводиться только в случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проведения плановых проверок в рамках видов государственного контроля (надзора), по которым установлены категории риска, классы (категории) опасности, а также критерии отнесения деятельности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей к определенной категории риска; - плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих виды деятельности, определенные Правительством РФ; - плановых проверок лиц, привлекавшихся к административной ответственности за грубое нарушение обязательных требований; - плановых проверок, проводимых по лицензируемым видам деятельности. 	<p>№ 294-ФЗ (в ред. ФЗ от 25.12.2018 № 480-ФЗ)</p>	
5	<p>Предусматривается обязанность органа местного самоуправления ежегодно назначать управляющую организацию для управления МКД, в отношении которого собственниками помещений в этом доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления.</p>	<p>ч.17 ст.161 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017)</p>	с 12.01.2019
6	<p>Установлены требования к управлению многоквартирным домом в случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> - если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном ЖК РФ или выбранный способ управления не реализован; - если не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления в соответствии с ЖК РФ. <p>В указанных случаях управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, определенной решением органа местного самоуправления в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации. Такая управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом или до заключения договора</p>	<p>ч.17 ст.161 ЖК РФ (в ред. ФЗ от 31.12.2017 № 485-ФЗ)</p>	с 12.01.2019

	управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 статьи 161 ЖК РФ, но не более одного года.		
7	Основанием для проведения органом государственного жилищного надзора внеплановой проверки является информация о фактах нарушения требований к порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение в многоквартирном доме.	ст. 20 ЖК РФ (в ред. ФЗ от 29.05.2019 № 116-ФЗ)	с 09.06.2019
8	В помещение после его перевода из жилого помещения в нежилое помещение должна быть исключена возможность доступа с использованием помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям.	ч. 2 ст. 22 ЖК РФ (в ред. ФЗ от 29.05.2019 № 116-ФЗ)	с 09.06.2019
9	Дополнен перечень документов, предоставляемых с заявлением о переводе жилого помещения в нежилое: - протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об их согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение; - согласие каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому помещению, на перевод жилого помещения в нежилое помещение.	п. 6,7 ч. 2 ст. 23 ЖК РФ (в ред. ФЗ от 29.05.2019 № 116-ФЗ)	с 09.06.2019
10	Дано понятие примыкающего к переводимому помещению - помещения, имеющие общую с переводимым помещением стену или расположенные непосредственно над или под переводимым помещением. Согласие каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому помещению, на перевод жилого помещения в нежилое помещение оформляется собственником помещения, примыкающего к переводимому помещению, в письменной произвольной форме, позволяющей определить его волеизъявление. В этом согласии указываются фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения, примыкающего к переводимому помещению, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица - собственника помещения, примыкающего к переводимому помещению, паспортные данные собственника указанного помещения, номер принадлежащего собственнику указанного помещения, реквизиты документов, подтверждающих право собственности на указанное помещение.	ч. 2.2 ст. 23 ЖК РФ (в ред. ФЗ от 29.05.2019 № 116-ФЗ)	с 09.06.2019
11	Установлено, что к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решения о согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение.	п. 4.5 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ (в ред. ФЗ от 29.05.2019 № 116-ФЗ)	с 09.06.2019
12	Установлен особый порядок правомочности общего собрания собственников помещений в многоквартирном	ч. 3 ст. 45 ЖК РФ (в ред. ФЗ	с 09.06.2019

	<p>доме при принятии решения о переводе жилого помещения в нежилое: общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов, за исключением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого по вопросу, указанному в пункте 4.5 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводимое по вопросу, указанному в пункте 4.5 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, правомочно (имеет кворум):</p> <p>1) при наличии в многоквартирном доме более одного подъезда в случае, если в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме приняли участие собственники помещений в данном многоквартирном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном многоквартирном доме, в том числе собственники помещений в многоквартирном доме, в подъезде которого расположено переводимое помещение, обладающие более чем двумя третями голосов от общего числа голосов таких собственников;</p> <p>2) при наличии в многоквартирном доме одного подъезда в случае, если в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме приняли участие собственники помещений в данном многоквартирном доме или их представители, обладающие более чем двумя третями голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном многоквартирном доме.</p>	от 29.05.2019 № 116-ФЗ)	
13	<p>Установлен особый порядок принятия решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме о переводе жилого помещения в нежилое. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренное пунктом 4.5 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, принимается:</p> <p>1) при наличии в многоквартирном доме более одного подъезда большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в этом собрании собственников помещений в многоквартирном доме при условии голосования за принятие такого решения собственниками помещений в многоквартирном доме, в подъезде которого расположено переводимое помещение, обладающими большинством голосов от общего числа</p>	ч. 1, 1.2 ст. 44 ЖК РФ (в ред. ФЗ от 29.05.2019 № 116-ФЗ)	с 09.06.2019

	<p>голосов таких собственников, принимающих участие в этом собрании;</p> <p>2) при наличии в многоквартирном доме одного подъезда большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в этом собрании собственников помещений в многоквартирном доме.</p>		
14	<p>Внесены изменения в Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом:</p> <p>1) «конкурс» - форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший выполнить указанный в конкурсной документации перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс, за наименьший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока;</p> <p>2) установлены новые требования к претендентам (для участия в конкурсе):</p> <ul style="list-style-type: none"> - отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода, подтвержденное актами сверки либо решением суда, вступившим в законную силу; - отсутствие у претендента задолженности по уплате административных штрафов за совершение правонарушений в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами; <p>3) при проведении конкурса допускается снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не более чем на 10 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса.</p> <p>В случае снижения указанного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10 процентов конкурс признается несостоявшимся, что влечет за собой обязанность организатора конкурса провести новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан уменьшить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов.</p>	<p>ПП РФ от 06.02.2006 № 75 (в ред. ПП РФ от 14.12.2018 № 1541)</p>	с 01.01.2019
15	<p>Установлен порядок признания решения органом местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен садовый дом или жилой дом, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом.</p> <p>Садовым домом признается здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.</p> <p>Садовый дом признается жилым домом, а жилой дом</p>	<p>ПП РФ от 28.01.2006 № 47 (в ред. ПП РФ от 15.12.2018 № 1572)</p>	с 01.01.2019

	<p>– садовым домом решением органа местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен садовый (жилой) дом</p> <p>Решение об отказе в признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.</p>		
16	<p>В многоквартирном доме, который не оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, и жилом доме, который не оборудован индивидуальным прибором учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по формулам 2, 2.1, 2.3, 2.4 приложения № 2 к настоящим Правилам исходя из норматива потребления коммунальной услуги по отоплению.</p> <p>В многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором ни одно жилое или нежилое помещение не оборудовано индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по формулам 3 и 3.4 приложения № 2 к настоящим Правилам на основании показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.</p> <p>В многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором хотя бы одно, но не все жилые или нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по формулам 3.1 и 3.4 приложения № 2 к настоящим Правилам на основании показаний индивидуального и (или) общего (квартирного) и коллективного (общедомового) приборов учета тепловой энергии.</p> <p>В многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по формулам 3.3 и 3.4 приложения № 2 к настоящим Правилам на основании показаний индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета тепловой энергии и показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.</p> <p>В жилом доме, который оборудован индивидуальным прибором учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по формулам 3.4 и 3.5 приложения № 2 к настоящим Правилам на основании показаний индивидуального прибора учета тепловой энергии.</p>	п.42.1 Правил № 354 (в ред. ПШ РФ от 28.12.2018 № 1708)	с 01.01.2019

Если многоквартирный дом оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и при этом жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, общая площадь которых составляет более 50 процентов общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, оборудованы распределителями, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется в соответствии с положениями абзацев третьего и четвертого настоящего пункта и подлежит 1 раз в год корректировке исполнителем в соответствии с формулой 6 приложения № 2 к настоящим Правилам. Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива может быть установлена более частая в течение года периодичность проведения корректировки размера платы за коммунальную услугу по отоплению, предоставленную потребителям в указанном в настоящем абзаце многоквартирном доме, в случае осуществления оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода. В случае выхода из строя, отсутствия показаний или наличия факта нарушения целостности пломбы хотя бы одного распределителя в жилом или нежилом помещении многоквартирного дома такое помещение приравнивается к помещениям, не оборудованным распределителями.

При выборе способа оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода при открытой системе теплоснабжения (горячего водоснабжения) в случае, если узел учета тепловой энергии многоквартирного дома оснащен коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, учитывающим общий объем (количество) тепловой энергии, потребленной на нужды отопления и горячего водоснабжения, для определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению в соответствии с положениями абзацев третьего - пятого настоящего пункта объем (количество) тепловой энергии, потребленной за расчетный период на нужды отопления, в течение отопительного периода определяется как разность объема (количества) потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенного на основании показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, которым оборудован многоквартирный дом, и произведения объема (количества) потребленной за расчетный период тепловой энергии, использованной на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, определенного исходя из норматива расхода тепловой энергии, использованной на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и объема (количества)

	<p>горячей воды, потребленной в помещениях многоквартирного дома и на общедомовые нужды.</p> <p>При выборе способа оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода в случае, если при открытой системе теплоснабжения (горячего водоснабжения) в многоквартирном доме коллективные (общедомовые) приборы учета установлены отдельно в системе отопления и в системе горячего водоснабжения, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется в соответствии с положениями абзацев третьего - пятого настоящего пункта.</p> <p>При выборе способа оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода объем (количество) тепловой энергии в размере, определенном на основании показаний индивидуального и (или) общего (квартирного) приборов учета тепловой энергии, используется при расчете размера платы за коммунальную услугу по отоплению за тот расчетный период, в котором потребителем были переданы показания приборов учета. При выборе способа оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года показания индивидуального и (или) общего (квартирного) приборов учета тепловой энергии используются при проведении корректировки за прошедший год.</p>		
17	<p>Установлены правила определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация.</p>	<p>ПП РФ от 21.12.2018 № 1616</p>	с 12.01.2019
18	<p>Аварийно-диспетчерская служба осуществляет повседневный (текущий) контроль за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов, контроль качества коммунальных ресурсов на границе раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, круглосуточную регистрацию и контроль выполнения в сроки, установленные пунктом 13 настоящих Правил, заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах по вопросам, связанным с предоставлением коммунальных услуг, содержанием общего имущества в многоквартирном доме, оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем и исполнении иных обязательств управляющей организации, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, иных обязательств товарищества или кооператива по управлению</p>	<p>п. 10 Правил № 416 (в ред. ПП РФ от 27.03.2018 № 331)</p>	с 01.03.2019

	<p>многоквартирным домом, и принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения.</p>		
19	<p>Время дозвона в аварийно-диспетчерскую службу – в течение не более 5 минут, а в случае необеспечения ответа в указанный срок - осуществление взаимодействия со звонившим в аварийно-диспетчерскую службу посредством телефонной связи в течение 10 минут после поступления его телефонного звонка в аварийно-диспетчерскую службу либо предоставление технологической возможности оставить голосовое сообщение и (или) электронное сообщение, которое должно быть рассмотрено аварийно-диспетчерской службой в течение 10 минут после поступления.</p>	<p>п. 13 Правил № 416 (в ред. ПП РФ от 27.03.2018 № 331)</p>	с 01.03.2019
20	<p>Ликвидация засоров мусоропроводов внутри многоквартирных домов в течение 2 часов с момента регистрации заявки, но не ранее 8 часов и не позднее 23 часов при круглосуточном приеме заявок.</p>	<p>п. 13 Правил № 416 (в ред. ПП РФ от 27.03.2018 № 331)</p>	с 01.03.2019
21	<p>При регистрации заявки в аварийно-диспетчерской службе обратившемуся с заявкой <i>должны быть сообщены</i> ее регистрационный номер и сведения о регламентных сроках и мероприятиях по исполнению заявки.</p> <p>При осуществлении аварийно-диспетчерского обслуживания должны обеспечиваться безопасность жизни и здоровья людей и животных, окружающей среды, сохранность имущества собственников помещений в многоквартирном доме.</p> <p>В случае если исполнение заявки требует доступа сотрудника аварийно-диспетчерской службы в помещение в многоквартирном доме, аварийно-диспетчерская служба информирует собственника или пользователя такого помещения о планируемой дате и времени начала исполнения заявки, причинах необходимости предоставления доступа в помещение, а также о фамилии, имени, отчестве (при наличии) сотрудника (сотрудников) аварийно-диспетчерской службы, который будет осуществлять исполнение заявки.</p> <p>Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан иметь при себе служебное удостоверение, опознавательный знак (бейдж, нашивка на одежду и др.) с указанием названия организации, фамилии, имени, отчества (при наличии) и профессиональной специализации, а также одноразовые бахилы.</p>	<p>п. 17(2), 17(3) Правил № 416 (в ред. ПП РФ от 27.03.2018 № 331)</p>	с 01.03.2019
22	<p>Установлены требования к организации взаимодействия управляющей организации с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме при осуществлении управления многоквартирным домом.</p> <p>Управляющая организация обязана обеспечить</p>	<p>Раздел VII Правил № 416 (в ред. ПП РФ от 27.03.2018 № 331)</p>	с 01.03.2019

взаимодействие с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме, в том числе посредством предоставления указанным лицам возможности личного обращения в действующий офис управляющей организации либо в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в случае заключения управляющей организацией с указанным центром договора, предусматривающего возможность обеспечения такого взаимодействия (далее - представительство управляющей организации).

Представительство управляющей организации должно располагаться в пределах муниципального образования, в том числе в пределах внутригородского района в городском округе с внутригородским делением либо внутригородской территории города федерального значения, на территории которого располагаются многоквартирные дома, управление которыми осуществляет такая управляющая организация, в пешей доступности от указанных многоквартирных домов. При этом для целей настоящих Правил под пешей доступностью понимается расстояние не более 3 километров, преодолеваемое пешком.

Представительство управляющей организации предназначено для приема собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, предоставления оперативных ответов на поступающие вопросы, а также оказания любой другой помощи собственнику или пользователю помещения в многоквартирном доме по возникающему у него вопросу, связанному с управлением многоквартирным домом, собственником, пользователем помещения в котором он является.

Управляющая организация раскрывает в соответствии с разделом VIII настоящих Правил информацию о днях и часах приема собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме уполномоченными лицами управляющей организации (далее - прием), который должен осуществляться не реже одного раза в месяц. Прием осуществляется в представительстве управляющей организации лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа управляющей организации, а также иными уполномоченными лицами.

Запись на прием осуществляется непосредственно в представительстве управляющей организации, по телефону управляющей организации или с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства. Прием без предварительной записи ведется после приема собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, записанных на прием.

При осуществлении записи на прием сотрудник

	представительства управляющей организации выясняет наличие имеющихся заявок в аварийно-диспетчерскую службу от обратившегося собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме, статус рассмотрения и результат выполнения указанных заявок и вносит данную информацию, дату приема, должность лица, осуществляющего прием, в журнал личного приема. Копия записи в журнале личного приема передается обратившемуся собственнику или пользователю помещения в многоквартирном доме.		
23	Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества собственников жилья и об утверждении его устава, подписывается всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений.	п. 4 (е) требований, утв. приказом Минстроя РФ от 28.01.2019 № 44/пр	с 05.03.2019
24	Реестр собственников помещений в МКД должен содержать сведения о доле в праве собственности.	п. 20 (а) требований, утв. приказом Минстроя РФ от 28.01.2019 № 44/пр	с 05.03.2019
25	Ответственным за подготовку решений (бюллетеней) собственников помещений в МКД является инициатор общего собрания.	п. 20 (ж) требований, утв. приказом Минстроя РФ от 28.01.2019 № 44/пр	с 05.03.2019
26	В орган государственного жилищного надзора направляется подлинник решения общего собрания.	п. 1 порядка, утв. приказом Минстроя РФ от 28.01.2019 № 44/пр	с 05.03.2019
27	В случае принятия решения о заключении договоров о предоставлении коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по сбору ТКО, подлинник протокола общего собрания не позднее чем через десять дней направляется инициатором в орган государственного жилищного надзора, одновременно копии в УО, РСО, РО по ТКО.	п. 4 порядка, утв. приказом Минстроя РФ от 28.01.2019 № 44/пр	с 05.03.2019
28	Управляющая организация, товарищество или кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом, предоставляют ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, приступающим к предоставлению коммунальной услуги соответствующего вида собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, сведения, необходимые для начисления платы за коммунальные услуги, не позднее чем за 5 рабочих дней до дня начала предоставления	ПП РФ от 06.05.2011 № 354	с 31.07.2019

коммунальной услуги соответствующего вида ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами:

- фамилию, имя, отчество (при наличии), дату и место рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон и адрес электронной почты (при наличии) каждого собственника и пользователя жилых помещений в многоквартирном доме, наименование (фирменное наименование) и место государственной регистрации юридического лица, контактный телефон, если собственником жилого помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо;

адреса жилых помещений в многоквартирном доме, собственникам или пользователям которых предоставляются коммунальные услуги, с указанием общей площади жилого помещения, общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, а также количества лиц, постоянно проживающих в жилом помещении, и иных сведений, необходимых для расчета платы за коммунальные услуги в соответствии с настоящими Правилами;

- сведения о наличии и типе установленных в жилых помещениях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, дате и месте их установки (введения в эксплуатацию), сроках поверки заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, дате опломбирования приборов учета, на основании показаний которых производится расчет платы за коммунальные услуги, а также их показания за 12 расчетных периодов, предшествующих дате предоставления таких сведений;

сведения о составленных актах обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в жилых помещениях многоквартирного дома;

- сведения о применении в отношении собственника или пользователя жилых помещений в многоквартирном доме мер социальной поддержки по оплате коммунальных услуг в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- сведения о жилых помещениях, в отношении которых введено ограничение или приостановление предоставления соответствующей коммунальной услуги в случае, предусмотренном подпунктом «а» пункта 117 настоящих Правил, на дату предоставления сведений, а также сведения об устранении оснований для введения такого ограничения или приостановления;

- сведения о случаях, периодах и основаниях

перерасчета размера платы за коммунальные услуги, предоставленные потребителю, копии документов, подтверждающих право потребителя на перерасчет размера платы в соответствии с настоящими Правилами, за предыдущие 12 месяцев;

- реквизиты документов, подтверждающих право собственности на каждое жилое помещение в многоквартирном доме и (или) их копии (при их наличии).

Ресурсоснабжающая организация, для которой в соответствии с законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении заключение договора с потребителем является обязательным, приступает к предоставлению коммунальной услуги соответствующего вида.

Ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами в случае одностороннего отказа ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами от исполнения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами при наличии у лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, задолженности в размере, равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения или договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, а также в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении от своего имени договора с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами доводит до сведения собственников и пользователей жилых помещений в многоквартирном доме не позднее 10 календарных дней до даты начала предоставления коммунальной услуги соответствующего вида следующую информацию:

- даты заключения и начала исполнения договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг;

- перечень сведений, которые собственникам жилых помещений в многоквартирном доме необходимо предоставить для расчета размера платы за коммунальную услугу;

- информация о сроках и способах внесения платы за коммунальную услугу, в том числе непосредственно в ресурсоснабжающую организацию без оплаты комиссии (для граждан);

- информация о сроках и способе передачи показаний приборов учета;

- платежные реквизиты ресурсоснабжающей организации, регионального оператора;
- информация об адресе (местонахождении) ресурсоснабжающей организации, регионального оператора а также адресах (местонахождении) их филиалов (при наличии), контактных телефонах и адресах электронной почты (при наличии).

Проверка правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) может производиться в срок, определенный по договоренности потребителя и исполнителя, но не превышающий 1 месяц со дня обращения потребителя.

Документы по результатам такой проверки предоставляются потребителю способом, согласованным потребителем и исполнителем, не позднее 5 рабочих дней после завершения такой проверки.

Управляющая организация, товарищество или кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом, обязаны:

а) заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

б) самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю;

в) принимать сообщения потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить совместно с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя;

г) осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ раздела внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, определяемых в договоре ресурсоснабжения;

д) при наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и не позднее 26-го числа текущего месяца направлять полученные показания ресурсоснабжающей

организации в порядке, определенном заключенным управляющей организацией, товариществом или кооперативом с ресурсоснабжающей организацией договором о приобретении коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

е) предоставлять ресурсоснабжающей организации ежемесячно, не позднее 26-го числа текущего месяца, показания индивидуальных приборов учета при предоставлении таких показаний собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме управляющей организации, товариществу или кооперативу, осуществляющим управление многоквартирным домом;

ж) обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в многоквартирном доме для осуществления приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме либо по соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

з) обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением.

В случаях, когда исполнителем коммунальной услуги является ресурсоснабжающая организация, управляющая организация, товарищество или кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом, на основании договора о приобретении коммунальных ресурсов, могут осуществлять:

- снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей, установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета;
- проверку состояния индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета, а также распределителей.

Утвержден типовой договор холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии

	печного отопления), заключаемый потребителями с ресурсоснабжающей организацией.		
29	Органы государственного жилищного надзора наделены полномочиями по рассмотрению дел об административных правонарушениях, предусмотренных статьей 9.13 КоАП РФ - уклонение от исполнения требований к обеспечению доступности для инвалидов объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур и предоставляемых услуг – в части уклонения от исполнения требований к обеспечению доступности для инвалидов объектов жилищного фонда.	КоАП РФ	с 29.07.2019
30	<p>Управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее вместе названные – исполнитель), которым в соответствии с ЖК РФ вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, не вправе уступать право (требование) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги третьим лицам, в том числе кредитным организациям или лицам, осуществляющим деятельность по возврату просроченной задолженности физических лиц, за исключением уступки права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги новому исполнителю (ч.18 ст.155 ЖК РФ).</p> <p>Исполнитель обязан уведомить в письменной форме собственника и пользователя помещения в многоквартирном доме, у которых имеется просроченная задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги (далее – неплательщик), об уступке права (требования) по возврату такой задолженности новому исполнителю в течение десяти рабочих дней со дня заключения договора об уступке права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги. (ч.19 ст.155 ЖК РФ).</p>	ст.155, ст.162 ЖК РФ	с 26.07.2019
31	<p>Дополнен перечень объектов, на которые не распространяются требования к обязательной установке приборов учета используемых энергетических ресурсов:</p> <p>- многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов которых превышает семьдесят процентов и которые не включены в региональную программу капитального ремонта в связи с принятием нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации решения об их сносе или реконструкции;</p>	ФЗ от 23.11.2009 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательн	С 06.08.2019

	- многоквартирные дома, которые включены в программу реновации жилищного фонда, осуществляемой в соответствии с федеральным законом, и в которых мероприятия, выполняемые в соответствии с указанной программой, должны быть реализованы в течение трех лет.	ые акты Российской Федерации»	
32	В жилом помещении не допускается размещение гостиниц, а также жилое помещение в многоквартирном доме не может использоваться для предоставления гостиничных услуг.	ст.17 ЖК РФ	С 01.10.2019

Рекомендации по конкретным организационным и техническим мерам, которые необходимо предпринять подконтрольным лицам для обеспечения их соответствия новым обязательным требованиям

Типичные нарушения установленных требований	Рекомендации по недопущению нарушения установленных 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.	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 (ч. 1, 1.1 ст. 46 ЖК РФ; п.п. 2, 3 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, утвержденного приказом Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр).
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.	Начислять и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлять платежные документы потребителям управляющая организация (лицензиат) необходимо с даты внесения изменений в реестр лицензий в связи с заключением договора управления многоквартирным домом (ч. 7 ст. 162, ч. 6 ст. 198 ЖК РФ).
Управляющая организация, товарищество или кооператив начисляют плату потребителям за коммунальные услуги до заключения договора на поставку коммунального ресурса с соответствующей ресурсоснабжающей	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 в соответствии с требованиями п.п. 14, 15 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов,

организацией.	утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.
Нарушение сроков рассмотрения обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.	Информация должна быть предоставлена по запросу (обращению) собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме по тем же каналам связи, по которым был получен запрос (обращение), если заявителем не указано иное в сроки, предусмотренные: а) разделом VIII Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416; б) п. 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491; в) п.п. 31, 148(22) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.
Самовольная (без согласования с органом местного самоуправления) перепланировка и (или) переустройство помещения.	До начала проведения работ по переустройству и (или) перепланировке помещения собственнику 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 помещения и получить документ о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в порядке, предусмотренном ст. 26 ЖК РФ. После завершения переустройства и (или) перепланировки 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 ст. 170 ЖК РФ, справки банка об открытии специального счета.	Направить в орган государственного жилищного надзора указанные документы в течение двадцати рабочих дней с момента открытия специального счета способом, позволяющим установить дату отправления (ч. 2.1 ст. 5 Закона Новосибирской области от 05.07.2013 № 360-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области»).
Несоблюдение владельцами специальных счетов сроков, достоверности, полноты предоставления	Направить в орган государственного жилищного надзора способом, позволяющим установить дату отправления, указанные документы (информацию) в пределах следующие сроки:

<p>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.</p>	<p>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;</p> <p>2) о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, - ежеквартально в срок до 20 числа месяца, следующего за последним месяцем соответствующего квартала;</p> <p>3) о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, - ежеквартально в срок до 20 числа месяца, следующего за последним месяцем соответствующего квартала;</p> <p>4) о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета - ежегодно в срок не позднее 1 марта года, следующего за отчетным;</p> <p>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 (ч. 3. ст. 172 ЖК РФ, ч.2 ст.5 Закона Новосибирской области от 05.07.2013 № 360-ОЗ).</p>
<p>Несоблюдение порядка установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.</p>	<p>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.</p> <p>В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы не известны причины нарушения качества коммунальной услуги ему необходимо согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги. При этом работнику аварийно-диспетчерской службы необходимо немедленно после получения сообщения потребителя уведомить ресурсоснабжающую организацию, у которой исполнитель приобретает коммунальный ресурс для предоставления потребителям коммунальной услуги, дату и время проведения проверки.</p> <p>Если исполнителем является ресурсоснабжающая организация, которая несет ответственность за качество предоставления коммунальных услуг до границы раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, и сотруднику аварийно-диспетчерской службы такой организации не известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он также должен согласовать с потребителем дату и время проведения проверки, которая должна быть проведена в месте прохождения указанной границы. При этом сотруднику аварийно-диспетчерской службы такой организации, если ему известно лицо, привлеченное собственниками помещений для обслуживания внутридомовых инженерных сетей, необходимо незамедлительно после согласования с потребителем даты и времени проведения проверки довести эту информацию до</p>

сведения такого лица.

Время проведения проверки назначается не позднее 2 часов с момента получения от потребителя сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с потребителем не согласовано иное время. При этом, отклонение от согласованного с потребителем времени проведения проверки допускается в случаях возникновения обстоятельств непреодолимой силы, в том числе в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технического обеспечения. В случае, если сотруднику аварийно-диспетчерской службы стало известно о возникновении таких обстоятельств до наступления согласованного с потребителем времени проведения проверки ему необходимо незамедлительно уведомить потребителя о возникших обстоятельствах и согласовать иное время проведения проверки любым доступным способом.

По окончании проверки составляется акт проверки, в котом должны быть указаны в обязательном порядке в случае установления факта нарушения качества коммунальной услуги:

- дата и время проведения проверки;
- выявленные нарушения параметров качества коммунальной услуги;
- использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления нарушений;
- выводы о дате и времени начала нарушения качества коммунальной услуги.

Если в ходе проверки факт нарушения качества коммунальной услуги не подтвердится, то в акте проверки указывается об отсутствии факта нарушения качества коммунальной услуги.

Акт проверки составляется в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами (их представителями), 1 экземпляр акта передается потребителю (или его представителю), второй экземпляр остается у исполнителя, остальные экземпляры передаются заинтересованным лицам, участвующим в проверке.

При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем 2 незаинтересованными лицами.

Если в ходе проверки возникнет между потребителем и исполнителем коммунальной услуги спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги, то потребитель и исполнитель, иные заинтересованные участники проверки должны определить порядок проведения дальнейшей проверки качества коммунальной услуги. В этом случае, исполнителю коммунальной услуги необходимо предложить потребителю инициировать проведение экспертизы качества коммунальной услуги.

Если для проведения экспертизы качества

коммунальной услуги необходим отбор образца соответствующего коммунального ресурса, то исполнитель обязан произвести или организовать проведение отбора такого образца. В этом случае в акте проверки должно быть указано кем инициировано проведение экспертизы, кем, в каких условиях и в какую емкость произведен отбор образца, каковы параметры качества отобранного образца (если их возможно определить), в какие сроки, куда и каким участником проверки отобранный образец должен быть передан для проведения экспертизы, порядок уведомления заинтересованных участников проверки о результатах экспертизы. Исполнитель обязан получить и приобщить к акту проверки экспертное заключение, содержащее результаты экспертизы, а также не позднее 3 рабочих дней с даты получения экспертного заключения передать его копии всем заинтересованным участникам проверки, которые участвовали в проверке.

Если проведение экспертизы качества предоставления коммунальной услуги возможно в месте ее предоставления, то потребитель и исполнитель, иные заинтересованные участники проверки определяют дату и время проведения повторной проверки качества коммунальной услуги с участием приглашенного эксперта. В этом случае в акте проверки должны быть указаны дата и время проведения повторной проверки, кем инициировано проведение экспертизы, каким участником проверки будет приглашен эксперт, из какой организации должен быть приглашен эксперт (если это определено заинтересованными участниками проверки на момент составления акта проверки).

Расходы на проведение экспертизы, инициированной потребителем, несет исполнитель. Если в результате экспертизы, инициированной потребителем, установлено отсутствие факта нарушения качества коммунальной услуги, то потребитель обязан возместить исполнителю расходы на ее проведение. Расходы на проведение экспертизы, инициированной иным участником проверки, несет такой участник.

Если ни один из заинтересованных участников проверки не инициировал проведение экспертизы качества коммунальной услуги, но при этом между потребителем и исполнителем, иными заинтересованными участниками проверки существует спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги, то должны быть определены дата и время проведения повторной проверки качества коммунальной услуги с участием приглашенных исполнителем представителей государственной жилищной инспекции, представителей общественного объединения потребителей. В этом случае в акте проверки должны быть указаны дата и время проведения повторной проверки.

Акт повторной проверки подписывается помимо заинтересованных участников проверки также представителем государственной жилищной инспекции и представителем общественного объединения потребителей. Указанным

	представителям исполнитель обязан передать по 1 экземпляру акта повторной проверки.
<p>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.</p>	<p>Следуя положениям ч.10 ст.162 ЖК РФ, техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, должны быть переданы вновь выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо при непосредственном управлении одному из собственников помещений в многоквартирном доме по акту приема-передачи в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом – дня получения предусмотренного п.18 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, уведомления о принятом на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решении о смене способа управления многоквартирным домом или досрочном расторжении договора управления многоквартирным домом (ч.1 ст.450.1 ГК РФ).</p>
<p>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.</p>	<p>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 указанным лицам необходимо в течение пяти дней с момента получения такого обращения предоставить собственнику или иному лицу, по инициативе которого созывается общее собрание, этот реестр (ч.3.1 ст.45 ЖК РФ).</p> <p>Согласие собственников помещений в многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников помещений в многоквартирном доме, при предоставлении этого реестра в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.</p> <p>В этом случае, цель получения данного реестра должна быть отражена в поступившем в управляющую организацию, правление товарищества или кооператива обращении.</p>
<p>Нарушение порядка, состава, сроков и периодичности размещения в</p>	<p>Обеспечить свободный доступ к информации в порядке, сроки и в составе, предусмотренном разделом 10 Приказа Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от</p>

ГИС ЖКХ информации о деятельности по управлению многоквартирным домом.	29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (ч.10.1 ст.161 ЖК РФ).
--	---

Анализ судебной практики, связанной с применением обязательных (лицензионных) требований

Анализ судебной практики, сложившейся по результатам обжалования подконтрольными субъектами оснований и результатов контрольно-надзорных мероприятий, показывает, что должностными лицами инспекции при осуществлении государственного жилищного надзора и лицензионного контроля соблюдаются требования действующего законодательства, регламентирующие процедуру проведения контрольно-надзорных мероприятий.

За отчетный период отсутствуют случаи отмены оснований и результатов контрольно-надзорных мероприятий в связи с грубым нарушением установленных частью 2 статьи 20 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» требований к организации и проведению проверок.

Также анализ судебной практики позволяет сделать вывод о том, что при проведении контрольно-надзорных мероприятий и установлении факта наличия (отсутствия) нарушения подконтрольными субъектами нарушений обязательных (лицензионных) требований должностными лицами инспекции в основном правильно толкуются и применяются нормы действующего законодательства. Доля судебных решений, подтверждающих правомерность действий инспекции при осуществлении полномочий, составляет 92%.

Наиболее яркие примеры ситуаций, когда основанием для оспаривания ненормативных правовых актов инспекции послужило иное толкование подконтрольными субъектами положений действующего законодательства:

1. По результатам проверки инспекцией установлено управляющая организация (МУП ЖКХ г. Барабинска) производит начисление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, в т.ч. за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества, исходя из площади жилого помещения (комнаты), включая вспомогательные площади, являющимися помещениями общего имущества собственников помещений дома (общежития).

В связи с чем, инспекцией были выданы предписания, не согласившись с которыми, управляющая организация оспорила их в судебном порядке. Доводы юридического лица сводились к тому, что поскольку Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит требований к определению размера платы за содержание жилья в общежитии, в данном случае должна применяться аналогия закона, а именно правовое регулирование порядка определения размера платы в коммунальной квартире.

Суд посчитал необоснованными указанные доводы и согласился с позицией инспекции по данному вопросу, указав в решении следующее.

Частью 1 статьи 158 ЖК РФ не предусмотрено участие собственников в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме исходя из суммарных площадей: общей жилого помещения, принадлежащей на праве собственности и доли в праве общей собственности на площадь входящую в состав общего имущества.

В соответствии со статьями 210, 249 ГК РФ, частями 1, 2 статьи 39, статьей 158 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

Следовательно, при расчете размера платы содержание и ремонт жилого помещения для собственника в многоквартирном доме используется площадь помещения, которым владеет собственник.

Таким образом, в данном случае суд, как и инспекция, восполнил отсутствие правового регулирования порядка начисления размера платы в общежитии общими нормами Жилищного кодекса Российской Федерации и Гражданского кодекса Российской Федерации.

2. По результатам проведенной проверки инспекцией установлено, что решение общего собрания собственников об установлении размера платы за содержание жилья от 04.08.2017 вступившим в законную силу решением суда признано недействительным. Однако, управляющей организацией (ООО УК ПСФ) не произведен перерасчет размера платы за содержание жилья с момента принятия собственниками указанного решения до вступления решения суда в законную силу.

В связи с чем, управляющей организации было выдано предписание, которое было оспорено в судебном порядке.

Довод заявителя о возникновении обязанности по начислению размера платы на основании предыдущего решения общего собрания с момента вступления в силу решения суда о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме арбитражный суд, как и инспекция, признал несостоятельным, поскольку ничтожное решение собрания, а равно оспоримое решение собрания, признанное судом недействительным, недействительны с момента их принятия (п. 119 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Таким образом, в данном случае ввиду отсутствия прямого указания в Жилищного кодекса Российской Федерации на последствия признания решения общего собрания недействительным применены нормы гражданского законодательства и руководящие разъяснения Верховного Суда РФ.

3. Управляющая организация (ООО «УЮТ») обратилась в Арбитражный суд Новосибирской области с заявлением о признании недействительным предписания об обеспечении исправного состояния перекрытий в подвальном помещении. Управляющая организация посчитала, что данная обязанность возложена на нее необоснованно, поскольку подвальное помещение, расположенное под внутриворонным проездом не относится к общему имуществу многоквартирного дома.

При рассмотрении дела установлено, что управляющей компании вменены нарушения лицензионных требований в части надлежащего содержания не самого подвального помещения, а его конструктивных элементов, которые относятся к общему имуществу многоквартирного дома, поскольку согласно данным технического паспорта данное подвальное помещение является частью многоквартирного дома.

В связи с чем, суд пришел к выводу, что выданное инспекцией предписание является законным и обоснованным.

4. По результатам проверки инспекцией управляющей организации (ООО «Служба заказчика ЖКХ по Ленинскому району») выдано предписание: обеспечить проведение мероприятий по восстановлению рабочего состояния инженерного оборудования автоматической установки пожарной сигнализации и СОУЭ при пожаре в общежитии. Полагая, что предписание выдано необоснованно управляющая организация обратилась в арбитражный суд с заявлением об оспаривании указанного предписания.

Суд первой инстанции пришел к выводу, что требования пожарной безопасности, предусмотренные действующим законодательством для общежитий, к спорному зданию не применимы, поскольку жилые помещения общежития, переведены из специализированного жилищного фонда в категорию жилых помещений муниципального жилищного фонда социального использования и в соответствии с выпиской из ЕГРН здание является многоквартирным домом.

Согласно требованиям пожарной безопасности обязательному оборудованию автоматической пожарной сигнализацией подлежат жилые здания высотой более 28 м, оснащению СОУЭ подлежат: жилые здания секционного типа этажностью 11-25 (СОУЭ 1 типа), коридорного типа – до 10 этажей (СОУЭ 2 типа), 10-25 этажей (СОУЭ 3 типа). Однако инспекцией высота здания, тип жилого здания (коридорного, секционного) не устанавливались.

На основании изложенного суд вынес решение о признании предписания недействительным.

Полагая указанные доводы необоснованными, инспекция обжаловала решение суда первой инстанции.

Суд второй инстанции согласился с доводами инспекции и отменил решение суда первой инстанции, указав в постановлении следующее.

У жилищной инспекции не имелось оснований для проверки управляющей организации в области пожарной безопасности, в связи с чем, выводы суда первой

инстанции о том, что инспекцией не устанавливались тип и высота здания являются необоснованными.

Электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода относятся к общему имуществу, надлежащее содержание которого в соответствии с требованиями действующего законодательства возложено на управляющую организацию.

Таким образом, установив невыполнение мероприятий по восстановлению рабочего состояния инженерного оборудования автоматической установки пожарной сигнализации и СОУЭ при пожаре 3 типа, жилищная инспекция обоснованно выдала оспариваемое предписание.

Вышеуказанная судебная практика подтвердила правильность выводов должностных лиц инспекции при выявлении нарушений обязательных (лицензионных) требований.

Анализ судебной практики по отмене ненормативных правовых актов и постановлений по делам об административных правонарушениях, вынесенных должностными лицами инспекции показывает, что большинство случаев связано с различным толкованием норм действующего законодательства судами и инспекцией, а также различным способом восполнения имеющихся пробелов законодательства и разрешения существующих коллизий правовых норм.

Так, в ходе осуществления государственного жилищного надзора возник вопрос правомерности начисления платы за коммунальную услугу, исходя из показаний прибора индивидуального учета, установленного по инициативе и за счет сетевой организации без участия потребителя при наличии исправного прибора учета, установленного за счет потребителя. В данном случае пробел в законодательстве и коллизия нормативно-правовых актов инспекцией была истолкована в пользу потребителя. Однако, арбитражные суды иначе разрешили существующие противоречия, не согласившись с позицией инспекции.

Согласно абзацу 6 пункта 146 Основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2012 № 442 (далее – Основные положения № 442), установка, замена и эксплуатация приборов учета, используемых гражданами, осуществляется в соответствии с данным документом, если жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами № 354 не установлено иное.

Из пунктов 81, 81(6), 81(7) Правил № 354 следует, что оснащение жилого или нежилого помещения приборами учета, ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, их надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником жилого или нежилого помещения.

Ввод установленного прибора учета в эксплуатацию, то есть документальное оформление прибора учета в качестве прибора учета, по показаниям которого осуществляется расчет размера платы за коммунальные услуги, осуществляется

исполнителем на основании заявки собственника жилого или нежилого помещения, поданной исполнителю.

Вместе с тем, Правила № 354 не предусматривают порядка установки индивидуальных приборов учета по инициативе и за счет сетевой организации, места их установки не регламентируют.

Опираясь на вышеуказанные нормы, инспекция пришла к выводу о неправомерности использования при начислении платы за электроэнергию показаний прибора учета, введенного в эксплуатацию без заявки и без участия потребителя, поскольку ранее использовавшийся в расчетах прибор учета, установленный за счет потребителя, не вышел из строя.

Суды, разрешая данный спор указали, что в соответствии с частью статьи 13 Закона № 261-ФЗ, пунктом 144 Основных положений № 422, пунктом 3.2 Правил учета электрической энергии (утв. Минтопэнерго РФ 19.09.1996, Минстроем РФ 26.09.1996) приборы учета подлежат установке на границе балансовой принадлежности объектов электроэнергетики.

Исходя из изложенного, суды пришли к выводу, что при определении объема коммунальной услуги следует использовать показания прибора учета, расположенного на границе балансовой принадлежности.

Инспекция полагала, что в данном случае положения Правил №354 являются специальной нормой по отношению к требованиям Основных положений №442 и поскольку первые не позволяют исполнителю или третьим лицам без заявки и участия потребителя вводить в эксплуатацию индивидуальный прибор учета, то использование показаний такого прибора неправомерно. В связи с чем, решение арбитражного суда первой инстанции было обжаловано инспекцией.

Однако суды апелляционной, кассационной и надзорной инстанций посчитали, что отсутствие в Правилах №354 порядка установки индивидуальных приборов учета по инициативе и за счет сетевой организации, места их установки является пробелом в правовом регулировании, восполнение которого возможно на основе Основных положениями №442, которые данный порядок предусматривают.

При анализе судебной практики по рассмотрению дел об административных правонарушениях, возбужденных по результатам проведенных инспекцией контрольно-надзорных мероприятий, установлено, что доля прекращенных судами в связи с отсутствием состава (события) административного правонарушения либо истечения срока давности привлечения к административной ответственности составила 7% (76 из 1083).

Причинами прекращения послужили: представление в суд привлекаемым лицом доказательств, которые не были предоставлены им в ходе проведения проверки, незаконность выданного предписания, привлечение к ответственности ненадлежащего субъекта, недоказанность вины, несогласие суда с позицией инспекции по токованию норм действующего законодательства, в том числе по исполнению обязательных требований.

Также причинами прекращения дел об административных правонарушениях явилась различная оценка представленных в дело доказательств, а также

различное разрешение вопроса о достаточности мер, предпринимаемых обязанным лицом.

Случаи прекращения дел в связи с наличием процессуальных нарушений при возбуждении дела об административном правонарушении носят единичный характер. При установлении при рассмотрении дела неясностей и неточностей в материалах дела, указанные недостатки, как правило, восполняются путем дачи суду пояснений лицом, составившим протокол об административном правонарушении.

При этом 36 постановлений о прекращении производства обжалованы инспекцией, большинство из которых оставлены в силе в связи с истечением сроков привлечения к административной ответственности, поскольку, по мнению судов, рассмотрение вопроса о виновности лица во вмененном ему административном правонарушении на основании жалобы на вынесенное мировым судьей постановление по делу об административном правонарушении решение по существу жалобы после истечения сроков давности привлечения к административной ответственности не допустимо. В этом случае вопрос о законности вынесенного по делу судебного акта не рассматривается. В связи с чем, было удовлетворено только 7 жалоб инспекции.