

Доклад об осуществлении государственного контроля (надзора), муниципального контроля за 2020 год

Раздел 1.

Состояние нормативно-правового регулирования в сфере осуществления регионального государственного жилищного надзора

Доклад Главного управления «Государственная жилищная инспекция Смоленской области» об осуществлении государственного контроля (надзора) за 2020 год подготовлен в соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон № 294-ФЗ), с учетом постановления Правительства Российской Федерации от 05.04.2010 № 215 «Об утверждении Правил подготовки докладов об осуществлении государственного контроля (надзора), муниципального контроля в соответствующих сферах деятельности и об эффективности такого контроля (надзора)», Приказа Росстата от 21.12.2011 № 503 «Об утверждении статистического инструментария для организации Минэкономразвития России федерального статистического наблюдения за осуществлением государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

В соответствии с перечнем видов регионального государственного контроля (надзора) и органов исполнительной власти Смоленской области, уполномоченных на их осуществление, утвержденным Распоряжением Администрации Смоленской области №2130-р/адм от 28.12.2018, Главное управление осуществляет:

- 1) региональный государственный жилищный надзор;
- 2) лицензионный контроль предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;

Порядок осуществления указанных видов регионального государственного контроля (надзора) в 2020 году осуществлялся с учетом ограничительных мер, введенных в связи с распространением коронавирусной инфекции (2019-nCoV). В частности, Федеральным законом от 01 апреля 2020 года № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» (далее – Закон № 98-ФЗ) введен мораторий на проведение контрольно-надзорных мероприятий до 31.12.2020 за исключением случаев, устанавливаемых Правительством Российской Федерации. Такие случаи были установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 438 «Об особенностях осуществления в 2020 году государственного контроля (надзора), муниципального контроля и о внесении изменения в пункт 7 Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и

индивидуальных предпринимателей» и постановлением Правительства 3 Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году».

1.2. Состояние нормативно-правового регулирования в сфере регионального государственного жилищного надзора.

В 2020 году осуществление регионального государственного жилищного надзора, как указывалось выше, было запрещено. Что касается содержательных изменений, то стоит отметить целый комплекс актов, направленных на стабилизацию ситуации в связи с распространением коронавирусной инфекции. В частности, Правительством Российской Федерации до 1 января 2021 года был введен мораторий на начисление и взыскание неустойки по долгам за жилищно-коммунальные услуги. Соответственно, было приостановлено взыскание неустойки (штрафа, пени) в случае несвоевременных и (или) внесенных не в полном размере платы за жилое помещение, коммунальные услуги и взносов на капитальный ремонт. Также принято решение о продлении гражданам-получателям субсидий на оплату жилого помещения и ЖКУ права на получение указанных субсидий без дополнительного подтверждения, если срок предоставления субсидии истекает в период с 1 апреля по 1 октября 2020 года с последующей пролонгацией.

С 01.07.2020 вступили в силу изменения в части электрической энергии, а именно:

1) введено понятие «интеллектуальная система учета электрической энергии (мощности)»;

2) многоквартирные дома, вводимые в эксплуатацию после осуществления строительства, должны быть оснащены индивидуальными, общими (для коммунальной квартиры) и коллективными (общедомовыми) приборами учета электрической энергии, которые обеспечивают возможность их присоединения к интеллектуальным системам учета электрической энергии (мощности) с 1 января 2021 года;

3) обязанность по обеспечению коммерческого учета электроэнергии полностью перекладывается на электроснабжающую организацию с 1 июля 2020 года;

4) предусмотрена возможность установки технические средства удаленного ограничения режима потребления при необходимости.

Осуществление, возложенных на Главное управление функций, осуществляется в строгом соответствии с действующим законодательством:

- Конституцией Российской Федерации;
- Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ);
- Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ);
- Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»;

- Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;
- Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»;
- постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»;
- постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
- постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
- постановлением Правительства Российской Федерации от 11.06.2013 № 493 «О государственном жилищном надзоре»;
- постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
- приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 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»;
- распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.04.2016 № 724-р;
- областным законом от 04.12.2006 № 142-з «О разграничении полномочий органов государственной власти Смоленской области в сфере жилищных отношений»;
- постановлением Администрации Смоленской области от 09.11.2006 № 397 «Об образовании Главного управления «Государственная жилищная инспекция Смоленской области»;

- постановлением Администрации Смоленской области от 24.04.2014 № 310 «Об утверждении Порядка осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Смоленской области».

Раздел 2.

Организация государственного контроля (надзора), муниципального контроля

Госжилинспекция Смоленской области входит в систему органов государственной жилищной инспекции в Российской Федерации.

Руководство деятельностью Госжилинспекции осуществляет начальник Госжилинспекции, назначаемый на должность и освобождаемый от должности Губернатором Смоленской области. Начальник Госжилинспекции имеет двух заместителей, назначаемых на должность и освобождаемых от должности Губернатором Смоленской области.

Инспекторский отдел является структурным подразделением Госжилинспекции. Отдел возглавляет заместитель начальника Госжилинспекции - начальник инспекторского отдела.

Задачами инспекторского отдела являются деятельность, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти Смоленской области, органами местного самоуправления муниципальных образований Смоленской области (далее - органы власти), а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме, деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, 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, требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований к предоставлению жилых

помещений в наемных домах социального использования (далее - обязательные требования).

Отдел контроля обоснованности платы за жилищно-коммунальные услуги является структурным подразделением Госжилинспекции. Отдел возглавляет начальник отдела, который назначается на должность и освобождается от нее начальником Госжилинспекции.

Основными задачами отдела является: предупреждение, выявление и пресечение нарушений установленных в соответствии с жилищным законодательством требований к определению размера платы за коммунальные услуги, за установлением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, к определению размера взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, к составу нормативов потребления коммунальных ресурсов, к обоснованности размера установленного норматива потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), а также ограничений изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги; формирование кадровой политики в Главном управлении, вопросы государственной гражданской службы;

Отдел по надзору за выбором способа управления и раскрытием информации является структурным подразделением Госжилинспекции. Отдел возглавляет начальник отдела, который назначается на должность и освобождается от нее начальником Госжилинспекции.

Основными задачами указанного отдела являются: осуществление надзора на территории Смоленской области по вопросам выбора (реализации) способа управления многоквартирными домами; - осуществление контроля за порядком раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами; осуществление надзора за соблюдением требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов; информационное сопровождение мониторинга ситуации по выбору способа управления многоквартирными домами на территории Смоленской области.

Отдел лицензирования и правовой работы является структурным подразделением Главного управления. Отдел возглавляет заместитель начальника Главного управления – начальник отдела лицензирования и правовой работы. Основными задачами отдела являются правовое обеспечение деятельности Главного управления; осуществление лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Смоленской области; осуществление, в пределах своей компетенции, лицензионного контроля за соблюдением лицензиатами лицензионных требований и условий в сфере управления многоквартирными домами на территории Смоленской области; обеспечение и защита прав граждан и их законных интересов; реализация мероприятий по содействию развитию конкуренции на рынке выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственником помещений в многоквартирном доме;

Отдел капитального ремонта является структурным подразделением Госжилинспекции. Отдел возглавляет начальник отдела, который назначается на должность и освобождается от нее начальником Госжилинспекции.

Отдел капитального ремонта осуществляет следующие функции: осуществляет надзор (контроль) за: формированием фондов капитального ремонта; целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт; соответствием деятельности специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, установленным требованиям, в пределах полномочий Главного управления; выявлением и предупреждением нарушений при проведении капитального ремонта жилищного фонда, принятием необходимых мер, направленных на их устранение, в пределах полномочий Главного управления; качественным выполнением капитального ремонта многоквартирного дома, либо его элементов, в пределах полномочий Главного управления; соблюдением строительных норм и правил, другой действующей нормативно-технической документации при производстве работ по капитальному ремонту, в пределах полномочий Главного управления; соблюдением правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, в пределах полномочий Главного управления; наличием договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией, соответствующей требованиям, установленным Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при 3 предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования».

В соответствии с перечнем видов регионального государственного контроля (надзора) и органов исполнительной власти Смоленской области, уполномоченных на их осуществление, утвержденным Распоряжением Администрации Смоленской области №2130-р/адм от 28.12.2018, Главное управление осуществляет:

1) региональный государственный жилищный надзор;

2) лицензионный контроль предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;

В целях обеспечения полномочий по осуществлению регионального государственного жилищного надзора на территории Смоленской области Главное управление осуществляет жилищный надзор за соблюдением органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований к:

- жилым помещениям, их использованию и содержанию;

- содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- порядку перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение;
- порядку признания помещений жилыми помещениями, жилых помещений непригодными для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в соответствии с утвержденным Правительством Российской Федерации положением;
- учету жилищного фонда;
- порядку переустройства и перепланировки жилых помещений;
- определению состава, содержанию и использованию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- управлению многоквартирными домами;
- выполнению лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами (в том числе управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирными домами, а также юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность по выполнению услуг по содержанию и (или) работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме), услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
- установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- раскрытию информации в соответствии с утвержденным Правительством Российской Федерации стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами;
- созданию и деятельности товарищества собственников жилья либо жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, соблюдению прав и обязанностей их членов;
- предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;
- созданию и деятельности советов многоквартирных домов;
- определению размера и внесению платы за коммунальные услуги;
- обеспечению энергетической эффективности многоквартирных домов и жилых домов, их оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов и эксплуатации таких приборов;
- деятельности специализированных некоммерческих организаций,
- 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;

- формированию фондов капитального ремонта;
- предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования;
- наличию договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией, соответствующей требованиям, установленным Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 N 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»;
- 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).

Других обязательных требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, установленных жилищным законодательством и законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Обобщает и анализирует материалы по результатам проводимого регионального государственного жилищного надзора, разрабатывает соответствующие предложения по обеспечению сохранности и улучшению использования, содержания, ремонта жилищного фонда и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Осуществляет предупреждение и выявление, а также пресечение административных правонарушений в сфере жилищных отношений в пределах своих полномочий.

Содействует развитию конкуренции в системе управления и обслуживания жилищно-коммунальной сферы.

Вносит в органы местного самоуправления муниципальных образований Смоленской области предложения о необходимости рассмотрения вопросов о признании жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома - аварийным и подлежащим сносу.

Осуществляет прием граждан и рассматривает их обращения по вопросам, относящимся к компетенции Госжилинспекции.

Осуществляет оказание гражданам бесплатной юридической помощи в виде правового консультирования в устной и письменной формах по вопросам, относящимся к компетенции Госжилинспекции.

Участвует в разработке проектов нормативных правовых актов в сфере жилищных отношений.

Представляет в Администрацию Смоленской области и Главную государственную жилищную инспекцию информацию о результатах своей деятельности.

Осуществляет государственный учет жилищного фонда Смоленской области.

Осуществляет контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда Смоленской области, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям федерального законодательства.

Осуществляет лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами.

Осуществляет иные полномочия в сфере жилищных отношений.

Раздел 3.

Финансовое и кадровое обеспечение государственного контроля (надзора), муниципального контроля

С 25 мая 2016 года штатное расписание Главного управления «Государственная жилищная инспекция Смоленской области» утверждено распоряжением Администрации Смоленской области № 679-р/адм.

Штатная численность сотрудников, уполномоченных осуществлять функции государственного контроля, составляет 42 человека. Все сотрудники имеют образование в соответствии с административными регламентами и должностными инструкциями, повышение квалификации осуществляется 1 раз в 3 года.

Фактическое выделение бюджетных средств Госжилинспекции Смоленской области на объем исполненных в отчетный период контрольных функций составило 21858,5 тыс. руб.

Раздел 4.

Проведение государственного контроля (надзора), муниципального контроля

В 2020 году специалистами Госжилинспекции рассмотрено 6149 обращений граждан и юридических лиц, обследовано жилищного фонда общей площадью 8910 тыс. кв. метров.

За 2020 год государственными жилищными инспекторами Смоленской области проведено 345 внеплановых проверок, основаниями для которых были нарушения прав потребителей, проверки исполнения предписаний, выданных по результатам проведенных ранее проверок.

Плановые проверки в 2020 году Главным управлением не проводились.

С целью реализации Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области, на 2014-2043 годы, утвержденной постановлением Администрации Смоленской области от 27.12.2013 № 1145, государственными жилищными инспекторами в 2020 году принималось участие в комиссиях по приемке работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Смоленской области. В 2020 году было принято 232 многоквартирных дома после проведения капитального ремонта.

В целях предупреждения возникновения аварийных ситуаций и повышения уровня безопасности при эксплуатации газового оборудования в 2020 году совместно с АО «Газпром газораспределение Смоленск» был актуализирован План дополнительных мероприятий по обеспечению безопасности при эксплуатации внутридомового и внутриквартирного газового оборудования (далее – План мероприятий), который предполагает расширение и конкретизацию мероприятий, направленных на повышение безопасности при пользовании газом в быту и предусматривает периодические совместные обходы жилищного фонда на предмет проведения работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и внутриквартирного газового оборудования (далее – ТО ВДГО и ВКГО), проведение инвентаризации многоквартирных домов, прошедших диагностирование газового оборудования, проведение мониторинга надлежащего содержания дымовых и вентиляционных каналов и ряд других мероприятий.

В ходе реализации Плана мероприятий в сентябре 2020 года были проведены совместные обходы жилищного фонда с целью проведения работ по ТО ВДГО/ВКГО с участием представителей ГЖИ, МЧС России по Смоленской области, АО «Газпром Газораспределение Смоленск».

В целях повышения числа квартир с наличием договора на ТО ВКГО в 2020 году проводилась работа по информированию граждан о необходимости заключения договора на ТО ВКГО и последствиях его незаключения, в результате которой были направлены информационные письма по спискам ООО «Газпром межрегионгаз Смоленск» собственникам, у которых отсутствует договор на ТО ВКГО, в количестве более 100 штук.

В целях повышения безопасности при использовании газа в быту и надлежащего состояния дымовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов Главным управлением в 2020 году проводился мониторинг наличия актов проверки жилищно-эксплуатационными организациями Смоленской области дымовых и вентиляционных каналов жилых помещений и многоквартирных домов (с учетом необходимой периодичности и сроков - не реже 3-х раз в год, в срок не позднее 7 дней после окончания отопительного сезона, не позднее 7 дней до начала отопительного сезона и в середине отопительного сезона). По результатам мониторинга Главным управлением применялись соответствующие меры.

В 2020 году за уклонение от заключения договора о техническом обслуживании газового оборудования составлено 74 протокола по ч. 2 ст. 9.23 КоАП РФ: в отношении 8 юридических лиц и 66 физических лиц.

За отказ в допуске специализированной организации для проведения работ по техническому обслуживанию внутриквартирного газового оборудования в отношении физических лиц составлено 66 протоколов по ч. 3 ст. 9.23 КоАП РФ.

Вынесено 113 предостережений в отношении юридических лиц в целях недопущения нарушения законодательства в отношении безопасного пользования газовым оборудованием.

В рамках предоставленных полномочий Главным управлением в 2020 году была проведена проверка деятельности регионального оператора по финансированию капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, включенных в Краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области, на 2014-2043 годы на 2017-2019 годы в 2019 году, по целевому расходованию денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, зачисляемых на счет регионального оператора, и обеспечением сохранности этих средств - в 2019 году, по целевому расходованию денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, зачисляемых на специальный счет, владельцем которого определен региональный оператор, и обеспечением сохранности этих средств - в 2019 году, формированию фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в 2019 году, формированию фондов капитального ремонта на специальных счетах, владельцем которых определен региональный оператор, в 2019 году. По результатам проверки региональному оператору выдано предписание на устранение выявленных недостатков, а также составлен протокол по ст. 19.7 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В соответствии с Постановлением правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу» проведено обследование более 19 многоквартирных домов.

В целях исполнения полномочий по контролю за формированием фондов капитального ремонта Главным управлением ежеквартально собирается, обобщается и анализируется информация от владельцев специальных счетов 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 в отношении 618 специальных счетов.

В ходе рассмотрения обращений граждан по вопросам реализации права выбора способа управления многоквартирными домами, а также в целях исполнения положений ч.1.1 ст. 46 ЖК РФ, специалистами отдела по надзору за выбором способа управления и раскрытием информации проведено 95

внеплановых документарных проверки правомерности решений, принятых на общих собраниях собственниками помещений многоквартирных домов, по итогам которых выявлен ряд нарушений действующего законодательства. По результатам проверок управляющим организациям было отказано во внесении изменений в реестр лицензий Смоленской области в части включения многоквартирных домов по причине ничтожности таких общих собраний (отсутствие кворума).

Также проведено 3 проверки по вопросам передачи технической документации на многоквартирные дома от прежних управляющих организаций вновь выбранным управляющим организациям, по итогам которых выдано 1 предписание о необходимости передачи технической документации вновь выбранной собственниками помещений на их общем собрании управляющей организации, а также составлен 1 протокол об административном правонарушении по фактам уклонения от передачи технической документации на многоквартирный дом.

Кроме того, проведено 5 внеплановых документарных проверок по факту непредоставления управляющей организации реестров собственников помещений инициаторам общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, по результатах которых выдано 4 предписания о необходимости предоставить такие реестры собственников, а также составлены 4 протокола об административных правонарушениях по факту уклонения от предоставления реестров собственников помещений в многоквартирных домах инициаторам общих собраний.

В течение 2020 года Госжилинспекцией на постоянной основе проводился мониторинг наличия договоров на техническое обслуживание внутридомовых систем электро-, газо-, теплоснабжения, заключенных собственниками помещений в многоквартирных домах, не выбравших способ управления многоквартирным домом. Информация о выявленных в ходе данного мониторинга многоквартирных домах, собственниками помещений в которых не выбран (не реализован) способ управления многоквартирными домами, направлялась в органы местного самоуправления. В свою очередь муниципальными образованиями проделана работа по решению данной проблемы: успешно проведены открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для многоквартирных домов, инициированы общие собрания собственников помещений по выбору способа управления. Кроме того, в связи с вступлением в силу с 12.01.2019 изменений в действующее жилищное законодательство органами местного самоуправления назначены временные управляющие организации для 244 многоквартирных домов.

С момента внедрения Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее по тексту – ГИС ЖКХ) Госжилинспекцией проводится мониторинг размещения в ГИС ЖКХ информации управляющими организациями Смоленской области с целью получения гражданами полной и актуальной информации о доме, о способе управления домом, о перечне оказываемых услуг по управлению общим имуществом в

многоквартирном доме, выполняемых работах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, текущему и капитальному ремонту, об управляющей и ресурсоснабжающих организациях, о расчетах платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

По состоянию на конец 2020 года в ГИС ЖКХ зарегистрированы все организации, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, ресурсоснабжающие организации, органы местного самоуправления, органы государственной власти субъекта РФ, являющиеся поставщиками информации в ГИС ЖКХ, региональный оператор капитального ремонта, региональный оператор по обращению с ТКО.

В результате надзорных мероприятий за размещением информации в ГИС ЖКХ Госжилинспекцией в 2020 году было проведено 11 внеплановых проверок, выдано 5 предписаний об устранении выявленных нарушений.

Госжилинспекция также является поставщиком информации в ГИС ЖКХ. В связи с этим специалистами Госжилинспекции регулярно размещается информация о мероприятиях, связанных с осуществлением государственного жилищного надзора, в ГИС ЖКХ.

В целом за 2020 год Главным управлением было проведено 345 проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, в том числе по контролю за исполнением ранее выданных предписаний – 141, по заявлениям (обращениям) физических и юридических лиц, по информации органов государственной власти, местного самоуправления, средств массовой информации – 204 проверки.

Специалистами отдела контроля обоснованности платы за 2020 год рассмотрено 1720 обращений собственников. При этом, в рамках осуществления государственного жилищного надзора было проведено 19 внеплановых документарных проверок, выдано 9 предписаний, составлено 3 протокола об административных правонарушениях.

Снижение количества проведенных проверок обусловлена ограничением проверочных мероприятий, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 438 «Об особенностях осуществления в 2020 году государственного контроля (надзора), муниципального контроля и о внесении изменения в пункт 7 Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

В связи с этим деятельность в рамках проведения жилищного надзора и лицензионного контроля в 2020 году была направлена, прежде всего, на профилактику и предупреждение нарушений обязательных требований действующего жилищного законодательства. Так, в 2020 году было выдано 855 предостережений о недопустимости нарушений обязательных требований подконтрольным субъектам, 450 из которых было исполнено.

Раздел 5.

Действия органов государственного контроля (надзора), муниципального контроля по пресечению нарушений обязательных требований и (или) устранению последствий таких нарушений

Всего в 2020 году Госжилинспекцией составлено 108 протоколов об административных правонарушениях в отношении физических и юридических лиц (по ст. 7.21-7.23.1, 7.23.2., 7.23.3, 9.16, 14.1.3, 13.19.2, 19.5, 19.7 КоАП РФ, ст. 17.3 областного закона об административных правонарушениях на территории Смоленской области), в том числе 13 протоколов по ст. 14.1.3 КоАП по факту выявленных грубых нарушений лицензионных требований. Назначенные наказания в виде штрафов составили в общей сумме 7 378 тыс. руб. На конец 2019 года фактически получено 1 704 тыс. руб.

В ходе проведенных проверок Главным управлением выявлено 373 правонарушения, из них 350 – нарушение обязательных требований законодательства, 23 – невыполнение предписания органа государственного жилищного надзора.

За истекший 2020 год в целях предупреждения пресечения нарушений Главным управления в адрес подконтрольных юридических лиц и индивидуальных предпринимателей направлено 855 предостережений. Контроль за исполнением выданных предостережений осуществляет Главное управление.

Раздел 6.

Анализ и оценка эффективности государственного контроля (надзора), муниципального контроля

Плановые проверки в 2020 году Госжилинспекцией не проводились.

№ п/п	Наименование показателей	Значение показателей		В процентах к году, предшествующему отчетному году
		2019 г.	2020 г.	
1	2	3	4	5
а.	Количество выданных предписаний, в том числе:	156	99	63,46 ¹
-	исполнено предписаний в срок	47	23	48,93
-	срок исполнения предписаний не наступил	51	58	113,7
-	не исполнено предписаний	58	18	31,03
б.	Составлено протоколов об административном правонарушении	94	220	234,04
в.	Рассмотрено (подготовлено к рассмотрению) административных дел	94	220	234,04
г.	Привлечено юридических лиц к	91	108	118,68

¹ Уменьшение показателя связано с введением маратория на проверки в 2020 года в соответствии с Постановлением Правительства РФ 438 от 03.04.2020;

	административной ответственности			
д.	Привлечено физических лиц к административной ответственности	57	91	159,64
е.	Привлечено должностных лиц к административной ответственности	0	3	3,0
ж.	Наложено административных штрафов на юридических лиц, тыс. рублей	276,6	755,0	272,96
з.	Наложено административных штрафов на должностных лиц, тыс. рублей	0	5,0	5,0
и.	Сумма наложенных административных штрафов, тыс. рублей	1621,5	858,6	52,95
к.	Взыскано (уплачено) административных штрафов, тыс. рублей	306,9	177,7	57,9
л.	Принято решений об административном приостановлении хозяйственной деятельности	0	0	0

Ограничительные меры оказали влияние на все показатели контрольной деятельности. Так, в 2020 году в ходе контрольных мероприятий нарушений выявлено в 1,5 раза меньше, чем в 2019 году.

В общей сложности Главным управлением было проведено 319 внеплановых документарных проверок в отношении 26 юридических лиц.

Среднее количество проверок, проведенных в отношении одного юридического лица – 12.

Оснований для проведения внеплановых проверок по фактам нарушений, с которыми связано возникновение угрозы причинения вреда, жизни и здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, имуществу физических и юридических лиц, безопасности государства, а также угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, с целью предотвращения угрозы причинения такого вреда, за 2020 год у Госжилинспекции не было.

Сведения о фактически достигнутых за отчетный период значениях показателей результативности и эффективности контрольно-надзорной деятельности.

На основании Распоряжения Администрации Смоленской области №1078-р/адм от 23.06.2020 для Главного управления утвержден перечень ключевых показателей результативности контрольно-надзорной деятельности, относящихся к группе «А»:

№ п/п	Наименование органа исполнительной власти Смоленской области, уполномоченного на осуществление	Наименование вида регионального контроля	Индекс показателя	Наименование показателя
-------	--	--	-------------------	-------------------------

	вида регионального государственного контроля (надзора)			
1	Главное управление «Государственная жилищная инспекция Смоленской области»	Региональный государственный жилищный надзор	A.3	Количество выявленных нарушений обязательных требований жилищного законодательства на одно контрольно-надзорное мероприятие
		Лицензионный контроль предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами	A.3	Количество выявленных нарушений обязательных лицензионных требований на 1000 кв.м площади многоквартирных домов, находящихся в управлении лицензированных организаций

Как уже упоминалось ранее, количество проведенных контрольно-надзорных мероприятий, проведенных в 2020 году, существенно снизилось по сравнению с 2019 годом, что и повлияло на уменьшение фактического значения по сравнению с предыдущим годом:

Наименование показателя	Единица измерения	Целевое значение 2020 год	Фактическое значение		Отклонение	Обусловленность отклонения от целевого значения
			2020 год	2019 год		
Региональный государственный жилищный контроль (надзор) (вид регионального государственного контроля (надзора))						
Ключевые показатели (группа А) Показатели результативности, отражающие уровень безопасности охраняемых законом ценностей, выражающийся в минимизации причинения им вреда (ущерба)						
Количество выявленных нарушений обязательных требований жилищного законодательства на одно контрольно-надзорное мероприятие	единица	1	0.01	1	в сторону уменьшения	обусловлено значительным снижением числа проведенных контрольно-надзорных мероприятий в связи с ограничительными мероприятиями

Раздел 7.

Выводы и предложения по результатам государственного контроля (надзора), муниципального контроля

Исходя из анализа результатов контрольных мероприятий, проведенных надзорным органом в 2020 году, необходимо отметить следующее. Как отмечалось выше, порядок осуществления видов регионального государственного контроля (надзора) в 2020 году был существенно изменен ввиду пандемии коронавирусной инфекции.

Введение моратория на проведение контрольно-надзорных мероприятий до 31.12.2020 Законом № 98-ФЗ за исключением случаев, установленных Постановлением № 438, привело к значительному снижению объемов контрольно-надзорных мероприятий и, как следствие, всех показателей работы Главного управления.

Анализ результатов работы Департамент в рамках осуществления регионального государственного жилищного надзора в сравнении с аналогичным периодом 2020 года показал снижение большинства показателей (количество проведенных внеплановых проверок, выданных предписаний, выявленных нарушений), что обусловлено мораторием на проведение контрольно-надзорных мероприятий. Вместе с тем Главным управлением проведена значительная работа по контролю за соблюдением обязательных требований к размещению информации в ГИС ЖКХ органами местного самоуправления, ресурсоснабжающих организаций (далее – РСО), лицами, осуществляющими деятельность по управлению МКД.

В 2020 году продолжен контроль безопасности использования и содержания внутридомового газового оборудования в МКД, а также организации технического обслуживания дымовых и вентиляционных каналов в МКД. За нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования составлялись протоколы по статье 9.23 КоАП РФ.

Главным управлением в 2020 году организована работа «горячей телефонной линии» по вопросам работы организаций жилищно-коммунального комплекса и разъяснений по наиболее часто задаваемым вопросам предоставления жилищно-коммунальных услуг, в том числе о мерах, направленных на предупреждение распространения коронавирусной инфекции COVID-19.

Учитывая изложенное, полагаем целесообразным внести соответствующие изменения в ЖК РФ, а также в постановление Правительства РФ от 11.06.2013 № 493 «О государственном жилищном надзоре», направленные на исключение осуществления данного вида надзора в форме плановых проверок. В части реализации полномочий Главным управлением по надзору за порядком начисления платы за жилищно-коммунальные услуги необходимо отметить следующее. В целях реализации порядка, установленного частью 9.2 статьи 156 ЖК РФ, Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 258-ФЗ «О внесении изменений в статьи 154 и 156 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 12 Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Федерации», с августа 2017 года изменений, устанавливающих порядок начисления платы и порядок перерасчета размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД, в том числе, в Правила № 491, не внесено. С целью однозначного применения положений части 9.2 статьи 156 и части 12 статьи 162 ЖК РФ представляется необходимым определить случаи и порядок применения указанных положений, касающихся размера платы за коммунальные ресурсы, потребленные в целях содержания и использования общего имущества МКД.

Следует отметить, что с 01.07.2020 и с 31.12.2020 вступили в силу внесенные изменения в положения пункта 44 Правил № 354, из которых следует, что в случае, когда объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, приходящийся на жилое (нежилое) помещение, определенный в соответствии с формулами 11 и 12 приложения № 2 к Правилам № 354, за расчетный период (расчетный месяц) составляет отрицательную величину, то указанная величина учитывается в следующем расчетном периоде (следующих расчетных периодах) при определении объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, приходящегося на жилое (нежилое) помещение. Между тем, Правила № 491, регулирующие порядок оплаты расходов на содержание внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества (за исключением случаев непосредственного управления МКД собственниками помещений в этом доме, а также случаев, если способ управления в МКД не выбран либо выбранный способ управления не реализован), не содержат аналогичной нормы, позволяющей «отрицательный» объем коммунального ресурса, потребленного в целях содержания и использования общего имущества, приходящийся на жилое (нежилое) помещение, за расчетный период (расчетный месяц) учитывать в следующем расчетном периоде (следующих расчетных периодах) при определении объема коммунального ресурса, потребленного в целях содержания и использования общего имущества, приходящегося на жилое (нежилое) помещение. При таких обстоятельствах для собственников (пользователей) МКД, в которых выбран способ управления МКД (кроме непосредственного) и реализован, в случаях, предусмотренных частью 9.2 статьи 156 ЖК РФ, при начислении платы исходя из фактических объемов потребления коммунального ресурса, потребленного в целях содержания и использования общего имущества, не установлен порядок учета «отрицательных» объемов соответствующих коммунальных ресурсов в следующем расчетном периоде (следующих расчетных периодах). КоАП РФ не установлена административная ответственность для РСО, товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов, являющихся исполнителями жилищных и (или) коммунальных услуг за допущенные нарушения порядка начисления платы за коммунальные (жилищные) услуги. Также, КоАП РФ не установлены полномочия органов жилищного надзора или судов общей юрисдикции по привлечению к административной ответственности РСО, товариществ собственников жилья,

жилищных кооперативов, являющихся исполнителями жилищных и (или) коммунальных услуг за допущенные нарушения порядка начисления платы за коммунальные (жилищные) услуги.

В целях совершенствования нормативно-правового регулирования необходимо внести изменения в законодательство Российской Федерации, а именно: 1) урегулировать порядок начисления платы за коммунальные и жилищные услуги, предоставленные собственникам площадей, отведенных для кладовок, гаражных боксов, гаражей, машино-мест в нежилых помещениях, расположенных в МКД (в том числе в части оплаты с учетом площади мест совместного пользования в таких нежилых помещениях собственниками гаражных боксов, гаражей, машино-мест); 2) урегулировать порядок начисления платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению в случае самостоятельного производства исполнителем коммунальной услуги по горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения) с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в МКД (теплообменник и другие); 3) усовершенствовать нормативно-правовые акты, регулирующие порядок начисления платы за коммунальные ресурсы, потребленные в целях содержания и использования общего имущества МКД, путем: - установления порядка учета «отрицательных» объемов соответствующих коммунальных ресурсов в следующем расчетном периоде (следующих расчетных периодах) для собственников МКД (за исключением домов, с непосредственным способом управления, способ управления которыми не выбран или не реализован); - ограничения предъявления собственникам помещений МКД размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД, превышающей плату, исчисленную исходя из норматива потребления, в случаях предоставления минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД (обязательного перечня услуг) или перечня работ и услуг исходя из которого установлен норматива.

В целях повышения эффективности осуществления государственного контроля (надзора) предлагается: 1) установить порядок начисления платы за услугу отопления собственникам (пользователям) помещений в МКД, не имеющих централизованного отопления, в частности установить порядок определения размера платы за услугу отопления в случае если в таком МКД, оборудованном общедомовыми приборами учета ресурсов, потребляемых в целях предоставления услуги по отоплению: - имеются жилые/нежилые помещения, не оборудованные приборами отопления (неотапливаемые в установленном законом порядке) и в котором ни одно жилое или нежилое помещение не оборудовано индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета тепловой энергии; - если в таком МКД хотя бы одно, но не все жилые или нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии.

2) ввести административную ответственность РСО, являющихся исполнителями коммунальных услуг, товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов, являющихся исполнителями жилищных и коммунальных услуг за нарушения порядка начисления платы за коммунальные (жилищные) услуги, а также наделить органы государственного жилищного надзора правом возбуждения и рассмотрения таких дел об административных правонарушениях.

С учетом сложившейся на территории Смоленской области ситуации относительно использования внутридомового и внутриквартирного газового оборудования Главное управление считает, что реализация установленных в настоящее время на территории Российской Федерации правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования объективно указывает на необходимость переосмысления ряда правовых позиций и изменения подхода к нормативно-правовому регулированию безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования. Юридическое лицо, осуществляющее деятельность по управлению МКД, обязано содержать общее имущество в МКД в соответствии с требованиями, установленными постановлением № 491. В силу возложенных полномочий, Главное управление осуществляет контроль (надзор) исключительно в отношении обслуживающих МКД организаций в части соблюдения обязательных требований к содержанию внутридомового газового оборудования. Главное управление в силу своих полномочий не вправе принимать меры реагирования в отношении специализированных организаций, осуществляющих непосредственную проверку вентиляционных каналов жилого дома (в том числе внутриквартирного газового оборудования), так как заключение договора на оказание услуг по техническому обслуживанию внутриквартирного газового оборудования между специализированной организацией и физическим лицом относится к гражданско-правовым отношениям и не является предметом проверок Главного управления.

Собственники (потребители) вправе самостоятельно и по своему усмотрению выбрать специализированную организацию для заключения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования. Предлагаем рассмотреть возможность внесения следующих изменений в существующее нормативное правовое регулирование: 1. Внести изменения в Правила № 354, предусмотрев обязанность потребителей коммунальной услуги по газоснабжению в устанавливаемый переходный период предоставить управляющей организации информацию и (или) копии документов о сроке эксплуатации бытового газоиспользующего оборудования, установленного изготовителем. При неисполнении указанной обязанности управляющая организация вправе во взаимодействии с газораспределительной организацией приостановить газоснабжение МКД (или его части) до устранения нарушения. 2. Дополнить Постановление № 410 типовыми формами договоров по выше указанным видам деятельности и типовыми формами актов приемки выполненных работ. 3. Внести изменения в

Постановление № 410, в соответствии с которыми приостановление газоснабжения МКД (или его части) может осуществляться управляющей организацией только во взаимодействии с газораспределительной организацией и только при наличии оснований, предусмотренных Правилами № 354, газораспределительной организацией – только при наличии оснований, предусмотренных Постановлением № 410, исключить возможность приостановления газоснабжения МКД (или его части) специализированной организацией. 4. Обязать потребителя коммунальной услуги по газоснабжению предоставлять управляющей организации копию договора на техническое обслуживание и ремонт внутриквартирного газового оборудования, а в срок до первого марта ежегодно направлять акт приемки выполненных работ специализированной организацией в рамках исполнения договора о техническом обслуживании и ремонте внутриквартирного газового оборудования. При отсутствии указанного акта управляющей организации необходимо предоставить возможность приостановления во взаимодействии с газораспределительной организацией предоставления коммунальной услуги газоснабжения МКД (или его части) без предварительного уведомления потребителей. 5. Возложить на управляющую организацию обязанность размещения информации о договорах на техническое обслуживание и ремонт, а также на техническое диагностирование внутриквартирного газового оборудования и, соответственно, актов приемки выполненных работ и заключений в ГИС ЖКХ. 6. Внести изменения в приложение № 2 к Федеральному закону от 21 июля 1997 года № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», дополнив его положениями о крышных газовых котельных в МКД. 7. Внести изменения в Федеральный закон от 7 февраля 2011 года № 3-ФЗ «О полиции», дополнив часть 3 статьи 15 пунктом 5 следующего содержания: 103 «5) для проверки сообщения о признаках утечки газа в жилом помещении, которая может повлечь вред жизни и здоровью граждан.». С вступлением в силу Федерального закона от 31.12.2017 № 485-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» органы государственного жилищного надзора наделены полномочиями по проведению проверок соблюдения органами местного самоуправления, РСО, лицами, осуществляющими деятельность по управлению МКД, гражданами требований к порядку размещения информации в ГИС ЖКХ. Вместе с тем, в 2020 году доступ ко всему объему информации, подлежащей размещению в соответствии с приказом Минкомсвязи России № 74, Минстроя России от 29.02.2016 № 114/пр (далее – Состав информации), надзорному органу по-прежнему не обеспечен (например, надзорному органу не доступна для осмотра в отношении лиц, осуществляющих деятельность по управлению МКД - часть информации о голосовании, включая решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование; в отношении органов местного самоуправления – информация об обращениях, поступивших в орган местного самоуправления без использования ГИС ЖКХ, результатах их рассмотрения, часть информации о предоставлении субсидий и компенсаций, часть информации о технических

характеристиках МКД, при возложении на органы местного самоуправления обязанности по размещению такой информации), в отношении РСО – информация о договорах, заключенных региональными операторами по обращению с ТКО. В ГИС ЖКХ не реализована возможность надзорному органу исполнить свою обязанность по размещению в системе информации о поступлении в его адрес протоколов общих собственников помещений в МКД об избрании председателя совета МКД, определении администратора общего собрания собственников помещений в МКД, возложенную на орган государственного жилищного надзора пунктами 9, 10 раздела 4 Состава информации, поскольку ГИС ЖКХ, в ее действующей версии, такой возможности не дает.

Также с 01.01.2018 установлена административная ответственность по статье 13.19.2 КоАП РФ за неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в ГИС ЖКХ, субъектами ответственности по которой по-прежнему остаются только должностные лица. Необходимо предусмотреть административную ответственность для юридических лиц, допустивших несоблюдение требований по размещению информации в ГИС ЖКХ, поскольку уведомление должностного лица, являющегося в настоящее время субъектом административного правонарушения по статье 13.19.2 КоАП РФ, весьма затруднительно.

12.01.2019 вступило в силу постановление правительства Российской Федерации от 21.12.2018 №1616 «Об утверждении Правил 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, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

Согласно данному постановлению орган местного самоуправления определяет временную управляющую организацию для управления конкретными многоквартирными домами и направляет копию соответствующего решения в орган государственного жилищного надзора.

При этом внесение изменений в реестр лицензий субъектов Российской Федерации осуществляется исключительно в порядке и на основаниях, установленных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 декабря 2015 года № 938/пр «Об утверждении Порядком и сроки внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации» (далее – Порядок).

Порядок не содержит самостоятельного основания для внесения изменений в реестр лицензий как решение, поступившее от органа местного самоуправления. Управляющая организация должна сама обратиться в жилищную инспекцию с заявлением о внесении изменений в реестр лицензий и приложить соответствующее решение органа местного самоуправления.

Однако, управляющие организации, не согласные с решением органа местного самоуправления, не спешат обращаться с соответствующим заявлением

о включении домов в реестр. Процедура затягивается, многоквартирные дома остаются без управления.

Предлагаем рассмотреть вопрос о включении в Порядок отдельного основания для внесения изменений в реестр:

- поступление от органа местного самоуправления решения о выборе временной управляющей организации для управления многоквартирными домами.

В силу ч. 3 ст. 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Нормы жилищного законодательства не содержат ограничений во временном интервале для проведения общих собраний собственников.

В адрес Государственной жилищной инспекции поступают обращения граждан о несогласии с частой сменой управляющих организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами. Для принятия решения о выборе управляющей организации требуется простое большинство голосов собственников в многоквартирном доме от присутствующих на общем собрании (50+1%). С учетом установленных требований собственники одновременно могут выбрать несколько организаций. Смена управляющей организации за короткий временной промежуток не может не сказаться на управлении многоквартирным домом, надлежащем содержании и эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, надлежащем предоставлении коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Предлагаем рассмотреть вопрос о внесении изменений в действующее жилищное законодательство в части:

- внесения изменений в ст. 44 ЖК РФ в части увеличения процента голосов собственников при принятии решения о выборе управляющей организации;

- выбора управляющей организации по конкурсу в ситуации, когда собственниками помещений в многоквартирном доме в течение 3-х месяцев проведено два и более собрания собственников помещений по вопросу выбора управляющей организации в отношении одного многоквартирного дома;

- установления периодичности проведения собраний при смене прежней управляющей организации на новую управляющую организацию, по аналогии с частью 8.1 статьи 162 ЖК РФ которой определено, что собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора;

- введения ограничения в проведении общего собрания собственников по вопросу смены управляющей организации в межотопительный период в целях недопущения срыва подготовки к отопительному сезону.

Пп. 2 ч. 5 ст. 20 ЖК РФ определено, что орган жилищного надзора вправе по заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме проверять

правомерность принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации в целях заключения с ней договора управления многоквартирным домом в соответствии со статьей 162 ЖК РФ, правомерность утверждения условий этого договора и его заключения, правомерность заключения с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, правомерность заключения с указанными в части 1 статьи 164 ЖК РФ лицами договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, правомерность утверждения условий данных договоров.

По итогам проведения внеплановой документарной проверки составляется акт проверки.

Однако, акт проверки не является ненормативным актом, поскольку лишь отражает фиксирует все выявленные нарушения требований законодательства.

Акт проверки носит информационный характер, поскольку информирует о нарушении требований законодательства, сам по себе акт проверки, не создает обязанность нести ответственность за выявленные нарушения. Кроме того, каких-либо властно-распорядительных предписаний, распоряжений в актах проверок не содержится.

Пп. 1. ч. 6. ст. 20 ЖК РФ закреплено что, орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля вправе обратиться в суд с заявлениями о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме либо общим собранием членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива с нарушением требований ЖК РФ.

Учитывая, что для подготовки исковых заявлений и приложений к нему требуется достаточно длительное время, а также сам процесс рассмотрения исковых заявлений судами общей юрисдикции зачастую затягивается на несколько месяцев, кроме того ГПК РФ предусмотрено право лиц, участвующих в деле обжаловать в вышестоящий суд вынесенные решения, что еще более затягивает разрешение вопроса правомерности принятых решений на общих собраниях собственников.

На основании вышеизложенного предлагаем наделить орган государственного жилищного надзора самостоятельно принимать решения о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме либо общим собранием членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива с нарушением требований ЖК РФ.

В настоящее время полномочиями по рассмотрению дел об административных правонарушениях, предусмотренных ч. 24 ст. 19.5, ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ и др. возложены на судебные органы. Однако в большинстве случаев по делам об административных правонарушениях, предусмотренных ч. 24

ст. 19.5. КоАП РФ за невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, в том числе лицензионный контроль в сфере осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, об устранении нарушений лицензионных требований, судьями при вынесении постановлений данная категория дел переквалифицируется и применяется ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства, что в свою очередь препятствует реализации ч. 5 ст. 198 ЖК РФ. Кроме того, судьями при рассмотрении дел об административных правонарушениях, предусмотренных ч. 1 ст. 72.3.3 КоАП РФ, применяются положения ст. 2.9. КоАП РФ, предусматривающие возможность освобождения от административной ответственности при малозначительности административного правонарушения и как результат судья уполномоченный рассматривать дело об административном правонарушении освобождает лицо, совершившее вышеуказанные административные правонарушения, от административной ответственности и ограничивается устным замечанием.

В связи с чем, в целях урегулирования данного вопроса, увеличения эффективности жилищного надзора и лицензионного контроля и обеспечения более объективного рассмотрения вышеуказанных категорий административных дел, предлагаем внести изменения в ст. 23.55 КоАП РФ, уполномочив на рассмотрение дел об административных правонарушениях, предусмотренных ч. 24 ст. 19.5, ч. 1 ст. 72.3.3 КоАП РФ органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих региональный государственный жилищный надзор

Приказом Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр утверждены требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и порядок передачи подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор. Однако ни данным приказом, ни ч. 1-1¹ ст. 46 ЖК РФ, ни иными нормативными правовыми актами Российской Федерации не регламентированы последствия (ответственность инициатора общего собрания, управляющей организации), а также действия органов жилищного надзора в случае поступления в их адрес протоколов общих собраний с нарушением установленных сроков, либо оформленных с нарушением вышеуказанных требований.

Пунктом 19 Приказа Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр. закреплено, что текст каждого раздела протокола общего собрания состоит из трех частей:

а) часть 1 - "СЛУШАЛИ", в которой указывается фамилия, имя, отчество (при наличии) выступающего, номер и формулировка вопроса в соответствии с повесткой дня, краткое содержание выступления или ссылка на прилагаемый к

протоколу документ, содержащий текст выступления. Номер и формулировка вопроса в соответствии с повесткой дня проставляется перед словом "СЛУШАЛИ";

б) часть 2 - "ПРЕДЛОЖЕНО", в которой указывается краткое содержание предложения по рассматриваемому вопросу, по которому будет проводиться принятие решения и голосование. При этом предложение формулируется предельно точно, ясно, должно отражать суть обсуждаемого вопроса и не допускать двоякого толкования. В случае если формулировка вопроса, по которому принимается решение на общем собрании, предусмотрена законодательством Российской Федерации, в протоколе указывается соответствующая формулировка;

в) часть 3 - "РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ)", в которой указываются решения, принятые по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался" с указанием номера и формулировки вопроса в соответствии с повесткой дня, количества голосов, отданных за различные варианты голосования. Решение может содержать один или несколько пунктов, каждый из которых нумеруется.

В свою очередь ч. 1 ст. 47 ЖК РФ установлено, что в случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в части 3 статьи 45 ЖК РФ кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (опросным путем) (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

Таким образом, в случае проведения общего собрания в заочной форме путем передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, при оформлении протокола общего собрания не представляется возможным исполнить требования п. 19 вышеуказанного Приказа.

И.о. начальника
Главного управления



К.В. Грошенкова