**Доклад  
по результатам обобщения правоприменительной практики**

**Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области** **с руководством по соблюдению обязательных требований**

**за первое полугодие 2021 года**

Настоящие материалы публичного обсуждения результатов правоприменительной практики Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области с руководством по соблюдению обязательных требований разработаны в целях профилактики нарушений обязательных требований, и основаны на реализации положений:

Жилищного кодекса Российской Федерации

Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

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

Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

постановления Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306   
«Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме»;

постановления 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»;

постановления Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 № 549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан» (вместе с «Правилами поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан»);

постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354   
«О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»);

постановления Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»);

постановления 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» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»);

постановления Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» (вместе с «Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению»);

постановления Правительства Российской Федерации от 30.04.2014 № 400   
«О формировании индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации» (вместе с «Основами формирования индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации»);

постановления Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110   
«О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Положением о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», «Положением о ведении реестра лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации», «Положением об осуществлении контроля за соблюдением органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими региональный государственный жилищный надзор, требований Жилищного кодекса Российской Федерации и Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности» к лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»);

постановления Правительства Российской Федерации от 17.08.2016 № 806   
«О применении риск-ориентированного подхода при организации отдельных видов государственного контроля (надзора) и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»;

постановления Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

приказа Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор»;

приказа Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах»

приказа Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016   
«Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

целевой модели «Осуществление контрольно-надзорной деятельности в субъектах Российской Федерации», утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 31.01.2017 № 147-р;

Стандарта комплексной профилактики нарушений обязательных требований, утвержденного протоколом заседания проектного комитета по основному направлению стратегического развития «Реформа контрольной и надзорной деятельности» от 12 сентября 2017 г. № 61(11);

методических рекомендаций по обобщению и анализу правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности (утверждены подкомиссией по совершенствованию контрольных (надзорных) и разрешительных функций федеральных органов исполнительной власти при Правительственной комиссии по проведению административной реформы, протокол от 09.09.2016 № 7);

методических рекомендаций по подготовке и проведению профилактических мероприятий, направленных на предупреждение нарушений обязательных требований (утверждены подкомиссией по совершенствованию контрольных (надзорных) и разрешительных функций федеральных органов исполнительной власти при Правительственной комиссии по проведению административной реформы, протокол от 20.01.2017 № 1);

методических рекомендаций по организации и проведению публичных обсуждений результатов правоприменительной практики, руководств по соблюдению обязательных требований органа государственного контроля (надзора) (утверждены проектным комитетом по основному направлению стратегического развития «Реформа контрольной и надзорной деятельности», протокол от 21.02.2017 № 13(2));

**Целями обобщения и анализа правоприменительной практики являются:**

обеспечение единства практики применения Службой федеральных законов и нормативных правовых актов Российской Федерации, иных нормативных документов, обязательность применения которых установлена законодательством Российской Федерации (далее - обязательные требования);

обеспечение доступности сведений о правоприменительной практике Службы путем их публикации для сведения подконтрольных субъектов;

совершенствование нормативных правовых актов для устранения устаревших, дублирующих и избыточных обязательных требований, и контрольно-надзорных функций;

повышение результативности и эффективности контрольно-надзорной деятельности;

выработка путей по минимизации причинения вреда охраняемым законом ценностям при оптимальном использовании материальных, финансовых и кадровых ресурсов Службы, позволяющих соблюдать периодичность плановых и внеплановых проверок объектов регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля.

**Задачами обобщения и анализа правоприменительной практики являются:**

выявление проблемных вопросов применения Службой обязательных требований;

выработка оптимальных решений проблемных вопросов правоприменительной практики с привлечением заинтересованных лиц и их реализация;

выявление устаревших, дублирующих и избыточных обязательных требований, подготовка и внесение предложений по их устранению;

выявление избыточных контрольно-надзорных функций, подготовка и внесение предложений по их устранению;

подготовка предложений по совершенствованию законодательства;

выявление типичных нарушений обязательных требований и подготовка предложений по реализации профилактических мероприятий для их предупреждения;

выработка рекомендаций в отношении мер, которые должны применяться Службой в целях недопущения типичных нарушений обязательных требований;

**В качестве источников формирования Докладов использованы:**

результаты проверок и иных мероприятий по контролю, в том числе осуществляемых без взаимодействия с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями;

результаты обжалований действий и решений должностных лиц Службы в административном или судебном порядке и иные материалы административной практики;

результаты применения мер прокурорского реагирования по вопросам надзорной деятельности;

результаты рассмотрения заявлений и обращений граждан;

разъяснения, полученные Службой от органов прокуратуры, суда, иных государственных органов по вопросам, связанным с осуществлением надзорной деятельности.

**ДОКЛАД ПО ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКЕ**

Сегодня наша с Вами встреча организована в целях реализации целевой модели «Осуществление контрольно-надзорной деятельности в субъектах Российской Федерации», утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 31.01.2017 № 147-р. Такие встречи должны быть ежеквартальными, но эпидемиологическая обстановка в стране внесла свои коррективы. В 2020 году мы проводили публичные слушанья в заочной форме по средствам запроса у вас заполнения анкет. Сегодня мы до Вас доведем информацию о результатах обобщения правоприменительной практики Службы и руководства по соблюдению обязательных за первое полугодие 2021 года.

Как я не однократно говорила, деятельность Службы направлена исключительно на защиту прав граждан в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Основным инструментом при реализации полномочий Службы является проведение контрольно-надзорных мероприятий на основании поступающих обращений.

За первое полугодие 2021 года в Службу поступило 10 874 обращения, что на  
 8,7 % больше, чем за аналогичный период прошлого года (в 2020 – 10 006), когда в прошлом году была тенденция к снижению (8,5% 2019-10 938).

Надо понимать, что снижение обращений граждан в Службу снижает вероятность проведения проверки в отношении управляющей и ресурсоснабжающей организации и как следствие уменьшение количества предписаний и штрафов.

Большинства выявленных нарушений можно было избежать, если бы жителям было проще с вами связаться, а не писать в Службу об отсутствии лампочки в подъезде или не уборке лестничных клеток, придомовой территории и так далее. Необходимо выстраивать дружеские взаимоотношения с жильцами.

Удовлетворенность потребителей является одной из основополагающих задач деятельности управляющих организаций.

За 6 месяцев текущего года инспекторами Службы проведено 1130 проверок, что на 30% больше, чем в 2020 (869), по итогам которых составлено и выдано 2 180 исполнительных документов (в 2020 – 1690) из них: предписаний 467, что на 48 % больше чем в прошлом году за аналогичный период (в 2020 - 315).

В ходе проведенных надзорных мероприятий выявлено 1641 нарушение обязательных требований, в том числе связанных с:

- неисполнением предписаний Службы – 93 нарушения;

- некачественным предоставлением населению коммунальных услуг - 38 нарушения;

- нарушением требований законодательства о раскрытии информации – 377 нарушений. Типичными являются: не размещение договоров управления, платежных документов, договоров на выполнение работ и актов выполненных работ, протоколов общих собраний собственников/членов ТСЖ, ЖСК, информации о членах правления, членах ревизионной комиссии ТСЖ, ЖСК, о членах ТСЖ, ЖСК и другие.

- нарушением правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда - 531 нарушение. Преимущественно нарушения выражались в ненадлежащем содержании кровельного покрытия, фасадов, межпанельных швов, цоколя, отмостки, подъездов многоквартирных домов, течи трубопроводов, отсутствие уборки придомовой территории и мест общего пользования, предоставление коммунальной услуги по отоплению ненадлежащего качества, необеспечение ввода в эксплуатацию общедомовых приборов учета тепловой энергии у потребителей, непринятие мер по организации и содержанию контейнерных площадок для жителей многоквартирных домов;

- также были выявлены нарушения порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги – 155 нарушений. Наибольшую долю в общем количестве таких нарушений составляют нарушения при расчете платы за отопление, когда не учитываются показания общедомовых приборов учета тепловой энергии, не производятся ежегодные корректировки платы за отопление, завышается ежемесячный размер платы за отопление вследствие применения нормативного объема тепловой энергии при наличии в домах исправных общедомовых приборов учета.

Также следует отметить размер платы за коммунальные ресурсы, потребленные в целях содержания общего имущества (ОДН), может начисляться по фактическому объему потребления коммунальных ресурсов только в случае оснащения многоквартирного дома автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, или в случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании решения о расчете платы за коммунальные ресурсы, потребленные в целях содержания общего имущества (ОДН), по показаниям общедомовых приборов учета.

Без наличия в доме указанных условий, начисление платы за коммунальные ресурсы, потребленные в целях содержания общего имущества, должно производиться по нормативам потребления.

Зачастую поставщиками услуг допускаются нарушения при расчете платы за коммунальные услуги по водоснабжению (холодному и горячему) и электроснабжению, в части необоснованного непринятия передаваемых потребителями показаний индивидуальных приборов учета, а также не произведении перерасчета платы за коммунальные услуги после проведения проверки показаний индивидуальных приборов учета.

Особо следует отметить деятельность товариществ собственников жилья и жилищных кооперативов при начислении платы за жилищно-коммунальные услуги. При проведении проверок в отношении указанных лиц часто прослеживается непонимание руководящим составом юридических лиц норм действующего законодательства, а также изменений, вносимых в законодательные акты. Так, например, нередко в квитанции включаются услуги, не относящиеся к жилищно-коммунальным и, более того, не утвержденные общим собранием членов товарищества или кооператива; также в квитанциях отсутствует обязательная информация, предусмотренная законом – показания общедомовых приборов учета, объемы потребления коммунальных услуг, номера телефонов исполнителей услуг и так далее; квитанции заполняются «от руки», сложные для понимания и с минимальным количеством требуемой информации.

В сложившейся ситуации исполнителям жилищно-коммунальных услуг следует в полном объеме изучить действующее жилищное законодательство в части, касающейся их деятельности, а также осуществлять непрерывный мониторинг изменений, вносимых в законодательные акты, и судебной практики. Также исполнители жилищно-коммунальных услуг вправе обращаться за разъяснениями действующего жилищного законодательства и практики его применения в Минстрой России.

Хотелось бы обратить внимание на основные нарушения, которые выявляются при рассмотрении заявлений в рамках статьи 198 ЖК РФ.

Во-первых, большинство управляющих организаций продолжают предоставлять заявления по старому Порядку, то есть в редакции применяемой до вступления в силу Приказа Минстроя России от 30.10.2020 № 658/пр «О внесении изменений в приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 декабря 2015 г. № 938/пр «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации»

Таким образом, в заявлении оказываются не указанными сведения, подлежащие отражению в соответствии с новой редакцией Порядка (например, сведения о дате и способе передачи подлинников решений и протокола(ов) ОСС в МКД по вопросу выбора, изменения способа управления МКД, принятия решения о заключении и (или) расторжении договора управления МКД, в орган ГЖН).

Во-вторых, при предоставлении заявлений о внесении изменений в реестр лицензий Ивановской области управляющие организации неверно указывают дату и способ направления протоколов ОСС в орган ГЖН. Так, направление подлинников решений, протоколов должно осуществляться способами, позволяющими подтвердить факт и дату их получения органом ГЖН. Вместе с тем, зачастую возникает ситуация, при которой оригинал протокола и приложений передан в старую УО, которая не направила указанные документы в Службу. В таком случае возникает закономерный вопрос: что указывать в заявлении? В таком случае, в соответствии с Приказом Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор» дата размещения скан-образов решений, протоколов в ГИС ЖКХ до даты направления решений, протоколов в орган ГЖН, будет считаться датой направления подлинников решений, протоколов в орган ГЖН.

В-третьих, нарушения связаны с перечнем документов, предоставляемых с заявлением о внесении изменений в реестр лицензий Ивановской области.

Приказом Минстроя России от 30.10.2020 № 658/пр «О внесении изменений в приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 декабря 2015 г. № 938/пр «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации» был актуализирован перечень документов, прилагаемых к заявлению о внесении изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

Так, по новому Порядку в случае включения МКД в реестр не прилагаются копии договоров управления МКД. Вместе с тем, они подлежат размещению в ГИС ЖКХ. Хотелось бы обратить внимание, что данные договора должны размещаться в виде, позволяющем идентифицировать лиц, подписавших данные договора.

Кроме того, оригиналы протоколов и приложений к ним не подлежат предоставлению в рамках статьи 198 ЖК РФ. Они должны быть предоставлены в Службу для хранения исключительно в рамках статьи 46 ЖК РФ.

В-четвертых, нарушения связаны с не размещение информации в ГИС ЖКХ.

Приказом Минстроя России от 30.10.2020 № 658/пр был актуализирован перечень информации, подлежащей размещению в ГИС ЖКХ и необходимой при предоставлении заявления о внесении изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

Вместе с тем, большинство управляющих организаций продолжают размещать в ГИС ЖКХ информацию именно по старому Порядку, что является основанием для отказа во внесении изменений в реестр лицензий.

Так по новой редакции подлежат размещению договора управления с собственниками помещений, заключенные в рамках статьи 162 ЖК РФ, то есть, обладающими более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, а также протоколы ОСС со всеми приложениями.

Основными причинами типовых нарушений обязательных требований послужили:

- незнание обязательных требований;

- оптимизация расходов (экономия денежных средств) с целью извлечения максимальной прибыли;

- правовой нигилизм.

Подводя итог сказанному, управляющими организациями, в рамках осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, ресурсоснабщающим организациям необходимо более ответственно подходить к взятым на себя обязательствам и неукоснительно соблюдать законодательство Российской Федерации.

**АДМИНИСТРАТИВНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**

По фактам совершения правонарушений с 1 января по 1 июля 2021 года было возбуждено 514 дел об административных правонарушениях, что на 8% меньше чем за аналогичный период 2020 года – 561.

К административной ответственности в виде штрафа и предупреждения Службой привлечено 206 лиц, нарушивших обязательные требования (в 2020 г. – 210 лиц), в том числе 21 должностное лицо (в 2020 г. – 49), 138 юридических лиц (в 2020 г. - 141).

Доля наказаний в виде предупреждения от общего количества привлеченных к административной ответственности Службой составила в 2021году 20 %.

В судах рассмотрено 308 административных дел, поступивших из Службы.

По фактам совершения правонарушений Службой и судами предъявлено штрафных санкций на сумму 9609500 руб.

**РУКОВОДСТВО ПО СОБЛЮДЕНИЮ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ**

Количество постановлений о признании управляющей организации и (или) ее должностного лица виновными в совершении административного правонарушения является одним из критериев рейтингования управляющих организаций, которое проводится Службой ежеквартально для информирования граждан Ивановской области о качестве и эффективности работы управляющих организаций.

Напомним управляющие организации оцениваются также и по следующим критериям:

- процентное соотношение количества поступивших в Службу жалоб граждан к общей площади МКД, находящихся в управлении УК;

- процентное соотношение количества выявленных нарушений к общей площади МКД;

- процентное отношение количества исполненных предписаний Службы к общему количеству выданных предписаний;

- наличие общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов;

- своевременность и полнота рассмотрения запросов Службы.

Стоит отметить, что рейтинг за 2020 год был составлен с учетом нового показателя «Наличие паспорта готовности к отопительному сезону у управляющей организации», поэтому у ряда управляющих организаций отрицательные баллы.

Кроме того, общий балл рассчитывается с применением поправочного коэффициента, в котором учитывается средний возраст многоквартирного дома.

Рейтинг управляющих организаций дифференцирован по площади домов и ежеквартально размещается на сайте Службы: в первую группу вошли управляющие организации, у которых общая площадь МКД составляет до 50 000 м2, во вторую – дома с общей площадью от 50 000 м2 до 100 000 м2, в третью – более 100 000 м2.

В рамках реализации федеральной программы «Реформа контрольной и надзорной деятельности» Службой проводятся все мероприятия в соответствии с дорожной картой. Реформа направлена на снижение уровня административной нагрузки на подконтрольных субъектах.

Ежегодный план проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей на 2021 год, утвержден приказом Службы от 23.10.2020 № 124 с учетом применение риск-ориентированного подхода, с которым можно ознакомиться на официальном сайте Службы.

Плановые проверки поднадзорных субъектов проводятся инспекторами Службы с применением проверочных листов (чек-листов), которые были утверждены Службой в 2019 году.

Проверочный лист содержит исчерпывающий перечень вопросов, подлежащих проверке, соотнесенный с реквизитами нормативных правовых актов. Чек-листы содержат вопросы, затрагивающие предъявляемые к объекту проверки обязательные требования, соблюдение которых наиболее значимо с точки зрения недопущения возникновения угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан.

Перечисленные в проверочном листе нормативные правовые акты определяют предмет плановой проверки. В ходе проведения плановых проверок с использованием проверочных листов проверке подлежат вопросы, исключительно включенные в указанные проверочные листы.

Ответы на вопросы однозначно свидетельствуют о соблюдении или несоблюдении юридическим лицом обязательных требований, составляющих предмет проверки.

Таким образом, проверочные листы сделаны, чтобы защитить управляющие организации от лишних вопросов инспекторов и помогли Вам подготовиться к проверке. Ответив на вопросы чек-листов, Вы может скорректировать свои действия для недопущения со своей стороны нарушений обязательных требований.

О новшествах, которые касаются нашего с вами взаимодействия.

Вступил в силу Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», который регулирует отношения по организации и осуществлению государственного контроля (надзора), муниципального контроля, устанавливает гарантии защиты прав граждан и организаций как контролируемых лиц, и определены полномочия федеральных и региональных органов государственной власти РФ, органов местного самоуправления (далее - Закон № 248-ФЗ).

Данный Закон действует с 1 июля 2021 года, за исключением отдельных положений.

В соответствии с частью 2 статьи 3 Закона № 248-ФЗ порядок организации и осуществления государственного (муниципального) контроля для регионального госконтроля устанавливается положением, утверждаемым высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ.

Под государственным (муниципальным) контролем в РФ понимается деятельность контрольных (надзорных) органов, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушения обязательных требований, осуществляемая посредством:

- профилактики нарушения обязательных требований;

- оценки соблюдения гражданами и организациями обязательных требований;

- выявления нарушения таких требований;

- принятия предусмотренных законодательством мер по пресечению выявленных нарушений, устранению их последствий и (или) восстановлению правового положения, существовавшего до возникновения таких нарушений.

Согласно ч. 5 ст. 3 Закона № 248-ФЗ положениями о видах контроля должны быть установлены виды контрольных мероприятий и их периодичность, а также регламентированы критерии отнесения объектов контроля к категориям риска причинения вреда (ущерба) в рамках осуществления вида контроля, перечень профилактических мероприятий в рамках осуществления вида контроля, особенности оценки соблюдения лицензионных требований контролируемыми лицами, имеющими лицензии, и иные вопросы, осуществляемые в рамках проведения контрольных мероприятий.

Главная задача нового закона заключается в смещении акцента с проведения проверок на профилактику нарушений, дать юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям больше гарантий при взаимодействии с инспекторами, а также упростить этот процесс.

Новым законом закреплён приоритет профилактических мероприятий по отношению к контрольно-надзорным и предусмотрели, в частности, следующие профилактические мероприятия:

- профилактический визит - беседа по месту деятельности юр. лица или ИП. Даже если в ходе визита выявят нарушения, предписание устранить их не выдадут;

- консультирование;

- информирование;

- обобщение правоприменительной практики. По итогам обобщения правоприменительной практики готовится доклад, который будет размещаться на сайте Службы.

- объявление предостережения.

Снизить количество проверок хотят не только за счет приоритета профилактики нарушений, но и благодаря введению более мягких (по сравнению с проверками) контрольно-надзорных мероприятий. Среди них предусмотрели:

- инспекционный визит юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям должны обеспечить беспрепятственный доступ инспектора в здания, сооружения, помещения. Предварительно уведомлять о визите не будут.

- выездное обследование. В рамках этого мероприятия инспекторы не будут взаимодействовать с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями. Если выявят признаки нарушений, смогут сразу провести контрольную закупку, если это позволяет положение о виде контроля.

- рейдовый осмотр.

В ходе инспекционного визита и рейдового осмотра могут быть произведены следующие действия:

- осмотр,

- опрос,

- получение письменных объяснений.

Определили подробные правила проведения каждого мероприятия. Прежде всего, они отличаются набором допустимых контрольно-надзорных действий: осмотр, опрос, истребование документов. Это обеспечит бизнесу дополнительные гарантии того, что инспекторы не будут действовать произвольно.

Проводить инспекционный визит, а также выездную проверку смогут дистанционно, в том числе через аудио- или видеосвязь.

Новшеством для юридических лиц является оформление документов контрольным органом при осуществлении государственного контроля.

В соответствии со статьёй 21 Закона № 248-ФЗ документы составляются в электронной форме. Они подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью.

Информирование проверяемых лиц о совершаемых должностными лицами контрольного органа действиях и принимаемых решениях производится посредством размещения сведений в едином реестре контрольных мероприятий в электронной форме, в том числе через Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций), а также посредством средств связи.

Документы, направляемые проверяемым лицом контрольному (надзорному) органу в электронном виде, могут быть подписаны:

1) простой электронной подписью;

2) простой электронной подписью, ключ которой получен физическим лицом при личной явке при обращении за получением госуслуг в электронной форме;

3) усиленной квалифицированной электронной подписью.

Таким образом, исходя из требований Закона № 248-ФЗ управляющие организации, ТСЖ, ТСН, ЖСК будут получать документы о проводимых контрольно-надзорных мероприятиях только в электронной форме.

Документы, составляемые по результатам контрольно-надзорных мероприятий, подписываются проверяемым лицом также только электронно с использованием ЭЦП.

В то же время статьёй 98 Закона № 248-ФЗ установлены переходные положения, которые заключаются в следующем:

План проверок на 2021 год, утвержденный по прежнему закону о проверках, распространяется и на проверки, которые проходят во втором полугодии. При этом плановую выездную проверку могут заменить на однодневный инспекционный визит, о чем предварительно уведомят.

Проверки, которые к 1 июля не закончились, проводят и оформляют по правилам, которые действовали на момент их начала. По тем же правилам нужно обжаловать такие проверки, даже если жалобу организация или ИП подает после 1 июля.

Таким образом, организация, проведение и оформление результатов проверок, не завершенных на день вступления в силу данного Закона, осуществляются в соответствии с положениями нормативных правовых актов, действовавших на дату начала этих проверок.

Если жалобу подали до 1 июля, ее рассмотрят в порядке, который действовал на дату начала проверки.

Региональные проверки проводят по старым правилам до тех пор, пока не утверждены положения о видах регионального и муниципального контроля. Такие документы должны быть приняты до 1 января 2022 года.

До 31 декабря 2023 года информирование проверяемого лица о совершаемых должностными лицами контрольного органа действиях и принимаемых решениях, направление документов и сведений могут осуществляться в том числе на бумажном носителе с использованием почтовой связи, если электронное информирование невозможно. Контрольный орган в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня поступления такого запроса, направляет контролируемому лицу указанные документы и (или) сведения.

Более подробно с руководством по соблюдению обязательных требований, дающее разъяснение, какое поведение является правомерным можно ознакомиться на официальном сайте Службы.

Кроме того, Службой ежегодно утверждается Программа профилактики нарушений обязательных требований Службы. Информация по исполнению данной Программы Службой регулярно размещается на официальном сайте Службы, также на сайте размещен перечень актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении лицензионного контроля за предпринимательской деятельностью по управлению многоквартирными домами, даются комментарии в СМИ, проводятся с Вами встречи, на которых доводится информация о новеллах в законодательстве, на что необходимо обратить внимание для повышения качества предоставляемых услуг населению.

Все эти мероприятия проводятся Службой в целях предупреждения нарушений со стороны подконтрольных субъектов, мотивации (формирования модели) добросовестного правового поведения подконтрольных субъектов, устранение существующих и потенциальных условий, причин и факторов способных привести к нарушению обязательных требований.

Работа в данном направлении Службой будет продолжается, и только от Вас зависит эффективность мероприятий проводимых Службой с целью предупреждения нарушения лицензионных требований. На сегодняшний день со стороны управляющих организаций наблюдается низкий уровень исполнения взятых на себя обязательств при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению МКД.

С Вашей стороны необходимо соблюдать обязательные требования с целью повышения качества предоставляемых услуг населению.

Служба является контрольно-надзорным органом, который в рамках своих полномочий, по результатам проводимых проверок, в том числе по обращениям граждан, будет пресекать выявленные нарушения с целью обеспечения комфортного проживания в многоквартирных домах.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Содержание нарушения | Руководство по соблюдению обязательных требований, дающее разъяснение, какое поведение является правомерным |
| 1 | Начисление платы за коммунальные ресурсы, потребленные в целях содержания общего имущества (ОДН), в многоквартирных домах, находящихся под управлением управляющих организаций (в т. ч. ТСЖ, ЖСК), по фактическому объему потребления коммунальных ресурсов, без наличия соответствующего решения общего собрания собственников помещений | Размер платы за коммунальные ресурсы, потребленные в целях содержания общего имущества (ОДН), может начисляться по фактическому объему потребления коммунальных ресурсов только в случае оснащения многоквартирного дома автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, или в случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании решения о расчете платы за коммунальные ресурсы, потребленные в целях содержания общего имущества (ОДН), по показаниям общедомовых приборов учета.  Без наличия в доме указанных условий, начисление платы за коммунальные ресурсы, потребленные в целях содержания общего имущества, должно производиться по нормативам потребления. |
| 2 | Многоквартирный дом не подготовлен к проведению капитального ремонта общего имущества | Управляющая компания должна обеспечить чистоту в чердачном и подвальном помещениях многоквартирного дома (далее – МКД).  Технически исправное состояние вентиляционных каналов и дымоходов, утепление и герметичность вентиляционных коробов и шахт (в рамках капитального ремонта проводится ремонт только надкровельной части).  Обеспечить доступ к общему имуществу.  Провести осмотр помещений  (с фотофиксацией) и составить акт состояния общего имущества до проведения капитального ремонта.  Соблюдение пп. 4.6.1.1, 4.6.3.1, 5.5.12, 3.4.5, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, Постановление Правительства РФ 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», |
| 3 | Ненадлежащее содержание кровельного покрытия многоквартирного дома, наличие следов протечек | Управляющая компания должна устранять протечки в отдельных местах кровли в течение  1 суток, обеспечивать исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода, защиту от увлажнения конструкций.  Соблюдение Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, Постановление Правительства РФ 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» |
| 4 | Повреждения стен, фасадов (штукатурного и окрасочного слоев, кирпичной кладки, межпанельных швов) | Управляющая компания должна устранять повреждения стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития. В случае выявления трещин, должно быть организовано систематическое наблюдение за трещинами с помощью маяков или другим способом.  Соблюдение Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, Постановление Правительства РФ 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» |
| 5 | Просадки, щели и трещины в отмостках, повреждения цоколя | Управляющая компания должна устранять просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках, устранять повреждения цоколя, кроме того, цоколь здания должен быть защищен от увлажнения и обрастания мхом.  Соблюдение Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, Постановление Правительства РФ 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» |
| 6 | Отсутсвие уборки подъездов и придомовой территории | Управляющая компания должна обеспечить регулярную уборку подъездов, а также придомовой территории.  Соблюдение Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, Постановление Правительства РФ 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» |
| 7 | Предоставление коммунальной услуги по отоплению ненадлежащего качества | Управляющая компания должна обеспечивать  поддержание оптимальной (не ниже допустимой) температуры воздуха в отапливаемых помещениях (в жилых помещениях - не ниже  +18 °C (в угловых комнатах - +20 °C).  Соблюдение Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, Постановление Правительства РФ 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», Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 |
| 8 | Необеспечение ввода в эксплуатацию общедомового прибора учета (узла учета) тепловой энергии у потребителя | Управляющая компания должна обеспечивать  ввод в эксплуатацию общедомовых приборов учета (узлов учета) тепловой энергии у потребителя, установленных в многоквартирных домах.  Соблюдение Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, Постановление Правительства РФ 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», Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» |
| 9 | Непринятие мер по организации и содержанию контейнерной площадки для жителей многоквартирного дома | Управляющая компания должна принимать меры по организации контейнерной площадки для жителей МКД и ее и содержанию.  С 01.01.2019 создание места (площадки) накопления твердых коммунальных отходов согласовывается с органом местного самоуправления, согласно Правил обустройства мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов и ведения их реестра, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 31.08.2018 №1039 «Об утверждении Правил обустройства мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов и ведения их реестра»  Соблюдение Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, Постановление Правительства РФ 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» |
| 10 | Информирование Службы об исполнении предписания в сроки указанные в нем | Одним из инструментов реализации контрольного мероприятия является направление Службой объекту контроля предписания об устранении выявленных нарушений.  Предписания, в том числе, содержат в себе обязательное требование о предоставлении в Службу информации и документов, подтверждающих устранение выявленных нарушений.  Согласно приказу Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр (далее – Приказ № 761/пр) фиксирование работ выполненных при содержании и ремонте общего имущества многоквартирного дома должно оформляться управляющими организациями актами по форме, утвержденной указанным Приказом № 761/пр.  Управляющая организация по исполнению выданных Службой предписаний обязана предоставлять в Службу надлежащим образом заверенные копии актов выполненных работ (услуг), оформленные по утвержденной Приказом № 761/пр форме.  Неисполнение или ненадлежащее исполнение выданных предписаний, в свою очередь, влечет за собой привлечение лица, их не исполнившего (ненадлежащим образом исполнившего), к ответственности.  Управляющая организация обязана в установленный срок и надлежащим образом устранять выявленные Службой нарушения. |
| 11 | При предоставлении (переоформлении) лицензии указание в заявлении недостоверных сведений | Оформление заявление в строгом соответствии с учредительными документами, выпиской из ЕГРЮЛ |
| 12 | Предоставление заявление о внесении изменений без учета, требований Приказа Минстроя России от 30.10.2020 № 658/пр «О внесении изменений в приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 декабря 2015 г. № 938/пр «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации» | Ознакомиться с формой заявления о внесении изменений в реестр лицензий Ивановской области, разработанной в соответствии с внесенными изменениями и размещенной на сайте Службы в разделе «лицензирование» |
| 13 | Не указание или предоставление недостоверных сведений в заявлении о внесении изменений в реестр лицензий Ивановской области  в части даты и способа направления протоколов ОСС в Службу | Направление подлинников решений, протоколов должно осуществляться способами, позволяющими подтвердить факт и дату их получения органом ГЖН. Вместе с тем, зачастую возникает ситуация, при которой оригинал протокола и приложений передан в старую УО, которая не направила указанные документы в Службу. В таком случае, в соответствии с Приказом Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор» дата размещения скан-образов решений, протоколов в ГИС ЖКХ до даты направления решений, протоколов в орган ГЖН, будет считаться датой направления подлинников решений, протоколов в орган ГЖН. |
| 14 | Не предоставление документов или предоставление не в полном объеме документов с заявлением о внесении изменений в реестр лицензий Ивановской области | Ознакомиться с Приказом Минстроя России от 30.10.2020 № 658/пр «О внесении изменений в приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 декабря 2015 г. № 938/пр «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации», которым был актуализирован перечень документов, прилагаемых к заявлению о внесении изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации. |
| 15 | Размещение информации в ГИС ЖКХ не в полном объеме при подаче заявления о внесении изменений в реестр лицензий Ивановской области | Размещать в ГИС ЖКХ необходимо протокол ОСС со всеми приложениями, а также договор управления в соответствии со статьей 162 ЖК РФ |