



УТВЕРЖДАЮ
Зам. руководителя Службы
государственной жилищной инспекции и
строительного надзора Республики Тыва
Р.В. Сат
«31» декабря 2020 г.

Обобщенная правоприменительная практика
осуществления регионального государственного жилищного надзора и лицензионного
контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными
домами на территории Республики Тыва
в 2021 году

Общие положения

Обобщение правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного жилищного надзора на территории Республики Тыва, лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Республики Тыва проведены в соответствии с требованиями пункта 3 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон № 294-ФЗ), пункта 38 общих требований к организации и осуществлению органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2018 г. № 1680, во исполнение программных мероприятий сопределиением ресурсного обеспечения программы профилактики нарушений обязательных требований Службой государственной жилищной инспекции и строительного надзора Республики Тыва на 2019 год, утвержденной приказом Службы государственной жилищной инспекции и строительного надзора Республики Тыва.

В соответствии с Положением о Службе государственной жилищной инспекции и строительного надзора Республики Тыва от 02.02.2011 г. № 69, Служба является уполномоченным органом исполнительной власти на территории Республики Тыва, осуществляющим региональный государственный жилищный надзор, лицензионный контроль за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее соответственно – региональный государственный жилищный надзор, лицензионный контроль).

Проведение контрольно-надзорных мероприятий
при осуществлении регионального государственного жилищного надзора
и лицензионного контроля

Под государственным жилищным надзором понимается деятельность Службы, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими

лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, а также деятельность Службы по систематическому наблюдению за исполнением обязательных требований, анализу и программированию состояния исполнения обязательных требований при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности.

Государственный жилищный надзор осуществляется в порядке, утвержденным постановлением Правительства Республики Тыва от 14 августа 2015 года N 397 "Об утверждении Порядка осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Республики Тыва".

Под лицензионным контролем понимается деятельность Службы, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушения лицензионных требований.

Лицензионный контроль осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 04.05.2011 г. № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» с учетом особенностей, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), а также в соответствии с Положением о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 г. № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

Основные отличительные особенности регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля

Объект отличия	Региональный государственный жилищный надзор	Лицензионный контроль
Проверяемые лица	<p>Юридические лица, независимо от организационно-правовых форм, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирным домом в случаях, когда лицензия на осуществление такой деятельности не требуется.</p> <p>Юридические лица, индивидуальные предприниматели, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, в том числе специализированные организации, осуществляющие деятельность по техническому обслуживанию и ремонту, техническому диагностированию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, региональный оператор по обращению с твердыми</p>	<p>Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии на ее осуществление (далее - лицензиат).</p>

	<p>коммунальными отходами (с 01.01.2019).</p> <p>Юридические лица, индивидуальные предприниматели, являющиеся владельцами специальных счетов, предназначенных для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (далее – специальный счет).</p> <p>Органы государственной власти, органы местного самоуправления и граждане.</p>	
Предмет проверки	Обязательные требования	Лицензионные требования
	требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме;	- соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) (оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах)
	требования к выполнению лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации	
	требования к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах	
требования к обеспечению энергетической эффективности многоквартирных домов и жилых домов, их оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов и эксплуатации таких приборов		
Предмет проверки	требования к управлению многоквартирными домами;	- исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ (выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего
	требования к установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;	
	требования к определению размера и внесению платы за коммунальные услуги;	
	требования к наличию договора о техническом обслуживании и ремонте	

	<p>внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией</p> <p>требования к определению состава, содержанию и использованию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме</p>	<p>имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность)</p>
	<p>требования к жилым помещениям, их использованию и содержанию</p>	<p>- соблюдение требований, предусмотренных частью 3.1 статьи 45 ЖК РФ (обязанность лицензиата по ведению реестра собственников помещений в многоквартирном доме)</p>
	<p>требования к порядку перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение</p>	
	<p>требования к учету жилищного фонда;</p>	<p>- соблюдение требований, предусмотренных частью 7 статьи 162 ЖК РФ (обязанность лицензиата приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом) (с 26.09.2018)</p>
	<p>требования к порядку переустройства и перепланировки жилых помещений;</p>	
	<p>требования к созданию и деятельности товарищества собственников жилья либо жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, соблюдению прав и обязанностей их членов</p>	
	<p>требования к созданию и деятельности советов многоквартирных домов</p>	
	<p>требования к деятельности региональных операторов по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах</p>	<p>- соблюдение требований, предусмотренных частью 6 статьи 198 ЖК РФ (обязанность лицензиата прекратить деятельность по управлению многоквартирным домом, в том числе по начислению и взиманию платы за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлению платежных документов потребителям, с даты исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 статьи 200 ЖК РФ) (с 26.09.2018)</p>
Предмет проверки	<p>требования к порядку и условиям заключения договоров управления многоквартирными домами и иных договоров, обеспечивающих управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг, и договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме</p>	
	<p>требования к формированию фондов капитального ремонта</p>	<p>- соблюдение требований, предусмотренных пунктами 1 – 6.1 части 1 статьи 193 ЖК РФ:</p>
	<p>требования к составу нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), условиям и методам установления нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), а также</p>	<p>а) регистрация лицензиата в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации;</p>

<p>Предмет проверки</p>	<p>обоснованности размера установленного норматива потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг)</p> <p>требования к соблюдению требований правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения, правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах (с 11.01.2018)</p> <p>требования к соблюдению органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, требований к порядку размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (с 11.01.2018)</p> <p>требования обоснованности размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, и соблюдению предельных индексов изменения размера такой платы (с 03.04.2018)</p> <p>требования к порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства нежилых помещений в многоквартирном доме (с 08.01.2019)</p>	<p>б) отсутствие тождественности или схожести до степени смешения фирменного наименования лицензиата с фирменным наименованием лицензиата, право которого на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами возникло ранее;</p> <p>в) наличие у должностного лица (единоличного исполнительного органа юридического лица, руководителя юридического лица или его филиала либо индивидуального предпринимателя, осуществляющих управление многоквартирным домом, а в случае заключения договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа - единоличного исполнительного органа юридического лица или индивидуального предпринимателя, которым такие полномочия переданы) лицензиата квалификационного аттестата;</p> <p>г) отсутствие у должностного лица лицензиата неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;</p> <p>д) отсутствие в реестре лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, информации о</p>
<p>Предмет проверки</p>		

		должностном лице лицензиата; е) отсутствие в сводном федеральном реестре лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами информации об аннулировании лицензии, ранее выданной лицензиату; ж) соблюдение лицензиатом требований к размещению информации, установленных частью 10.1 статьи 161 ЖК РФ.
--	--	--

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

В 2019 году Службой проведено 706 проверок, 106 (15,01%) из которых проведены при осуществлении регионального жилищного надзора, 600 (84,99 %) - при осуществлении лицензионного контроля.

1) Ежегодные планы и плановые проверки в 2019 году не проводились, в связи с тем, что подготовленный план на 2019 г. в отношении подконтрольных субъектов, подлежащих региональному государственному жилищному надзору, контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Тыва, региональному государственному строительному надзору и лицензионному контролю в отношении юридических лиц или индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предпринимательскую деятельность на основании лицензии был отказан Прокуратурой Республики Тыва;

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

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

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

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

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

Приказы о проведении проверок соответствовали типовой форме, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30.04.2009 № 141 «О реализации положений Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных

предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

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

4) выбор документальной или выездной проверки:

Внеплановые проверки проводились преимущественно в выездной форме. Доля выездных проверок в общем количестве проведенных проверок составила 70,1 %.

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

5) исчисление и соблюдение сроков проведения проверки:

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

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

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

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

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

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

Так, по результатам проведенных проверок выдано 329 предписаний об устранении 304 нарушений обязательных требований, 5 нарушений лицензионных требований, возбуждено 57 дел об административных правонарушениях.

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

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

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

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

- наблюдения за соблюдением обязательных (лицензионных) требований при размещении информации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и средствах массовой информации;
- анализа информации о деятельности либо действиях проверяемого лица, обязанность по представлению которой возложена на такое лицо в соответствии с федеральным законом;
- предварительных проверок в случаях, предусмотренных ч.3.2 ст.10 Федерального закона № 294-ФЗ.

За отчетный период проведено 9 мероприятий по систематическому наблюдению.

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

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

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

Обращения и заявления, содержащие сведения о нарушении обязательных (лицензионных) требований, рассматривались с учетом требований, установленных частями 3 – 3.3 статьи 10 Федерального закона № 294-ФЗ. При этом, на обращения и

заявления, направленные заявителем в форме электронных документов с использованием средств информационно-коммуникационных технологий, не предусматривающих обязательную авторизацию заявителя в единой системе идентификации и аутентификации, давались ответы без проведения проверочных мероприятий.

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

В 2019 году должностными лицами инспекции при осуществлении регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля возбуждено 57 дел об административных правонарушениях.

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

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

- совершено ли правонарушение впервые;
- не является ли оно причиной нанесения вреда или возникновения угрозы причинения вреда жизни и здоровью людей, угрозы чрезвычайных ситуаций техногенного характера;
- причинен ли в результате правонарушения имущественный ущерб и др.

В 8 случаях, при рассмотрении дел об административных правонарушениях, рассмотренных должностными лицами Службы в пределах компетенции, при оценке тяжести нарушений обязательных требований и выбора ответственности, к которой привлекается виновное лицо, применялись положения статьи 2.9 КоАП РФ о замене административного наказания на устное предупреждение.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

товарищества или кооператива, осуществляющих управление многоквартирным домом (без заключения договора с управляющей организацией).

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

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

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

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

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

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

3. Соблюдение обязательных (лицензионных) требований

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

Типичные нарушения обязательных требований	Перечень нормативных правовых актов, устанавливающих обязательные требования	Рекомендации по недопущению нарушения обязательных (лицензионных) требований
Поступивший в управляющую организацию, товарищество или кооператив протокол общего собрания собственников помещений в	ч.1, 1.1 ст.46 ЖК РФ; приказ Минстроя	Поступившие в управляющую организацию, товарищество или кооператив решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть направлены в орган государственного

<p>многоквартирном доме без решений (бюллетеней голосования) возвращается инициатору собрания и не передается в инспекцию.</p>	<p>России от 28.01.2019 № 44/пр¹</p>	<p>жилищного надзора в том виде и объеме, в которых документы поступили.</p>
<p>Выставление управляющей организацией (лицензиатом) платежных документов для внесения платы за содержание жилого помещения, коммунальные услуги до внесения органом государственного жилищного надзора сведений о многоквартирном доме в реестр лицензий</p>	<p>ч.7 ст.162, ч.6 ст.198 ЖК РФ</p>	<p>Начислять и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлять платежные документы потребителям управляющая организация (лицензиат) допустимо с даты внесения изменений в реестр лицензий в связи с заключением договора управления многоквартирным домом.</p>
<p>Управляющая организация, товарищество или кооператив начисляют плату потребителям за коммунальные услуги до заключения договора на поставку коммунального ресурса с соответствующей ресурсоснабжающей организацией</p>	<p>п.14, 15, 17 Правил № 354²</p>	<p>Начислять и взимать плату за коммунальные услуги потребителям допустимо с даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией, товариществом или кооперативом с ресурсоснабжающей организацией.</p>
<p>Нарушение сроков рассмотрения обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме</p>	<p>Раздел VIII Правил № 416³</p>	<p>Информация должна быть предоставлена по запросу (обращению) собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме:</p> <p>1) в срок не позднее дня, следующего за днем поступления запроса (обращения):</p> <ul style="list-style-type: none"> - любая информация из перечня информации, указанной в пунктах 31 и 32 Правил № 416; <p>2) в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения):</p> <ul style="list-style-type: none"> - письменная информация за запрашиваемые потребителем периоды о месячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных услуг, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, объемах (количестве) коммунальных услуг, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, объемах (количестве) коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме; - сведения о показаниях коллективных

	<p>(общедомовых) приборов учета за период не более 3 лет со дня снятия показаний;</p> <ul style="list-style-type: none"> - копия акта о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен, предусмотренного, Правилами № 354; - копия акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ, предусмотренного Правилами № 491⁴; - копия акта проверки предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, предусмотренного Правилами № 354; <p>3) в срок, установленный соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации:</p> <ul style="list-style-type: none"> - иная информация, обязанность по предоставлению которой управляющей организацией, товариществом или кооперативом собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах предусмотрена законодательством Российской Федерации. <p>Ответ на запрос (обращение) собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме по вопросам, не перечисленным в пунктах 31, 32, 34 Правил № 416, должен быть дан не позднее 10 рабочих дней со дня получения управляющей организацией, товариществом или кооперативом соответствующего запроса (обращения).</p> <p>Ответ на индивидуальный либо коллективный запрос (обращение) лиц, не являющихся собственниками или пользователями помещений в многоквартирном доме (далее - заявитель), должен быть направлен заявителю в течение 30 календарных дней со дня регистрации запроса (обращения). В этом случае, если для подготовки ответа необходимо получение информации от иных лиц, управляющая организация, товарищество или кооператив может продлить срок рассмотрения запроса (обращения) не более чем на 30 календарных дней уведомив о продлении срока</p>
--	--

		его рассмотрения заявителя. Уведомление о продлении срока рассмотрения запроса (обращения) с указанием причин такого продления направляется в адрес заявителя до истечения 30-дневного срока рассмотрения запроса (обращения) с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства или в письменной форме с использованием способа отправки, позволяющего установить дату отправки или подтвердить факт вручения (получения).
Несоблюдение владельцами специальных счетов сроков, достоверности, полноты предоставления сведений о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, сведений о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, сведений о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета, сведений о размере остатка средств на специальном счете, сведений о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров.	ч. 3. ст. 172 ЖК РФ, ч.2 ст.5 Закона Новосибирской области от 05.07.2013 № 360-ОЗ	Направить в адрес Службы способом, позволяющим установить дату отправления, указанные документы (информацию) в пределах следующие сроки: 1) о размере остатка средств на специальном счете по состоянию на 1 января текущего года - ежегодно в срок не позднее 1 марта года, следующего за отчетным; 2) о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, - ежеквартально в срок до 20 числа месяца, следующего за последним месяцем соответствующего квартала; 3) о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, - ежеквартально в срок до 20 числа месяца, следующего за последним месяцем соответствующего квартала; 4) о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета - ежегодно в срок не позднее 1 марта года, следующего за отчетным; 5) о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров - ежегодно не позднее 1 марта года, следующего за отчетным.
Несоблюдение порядка установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность	Раздел X Правил № 354	Установление исполнителем коммунальной услуги факта нарушения качества коммунальной услуги, предоставляемой отдельным потребителям, следует осуществлять в соответствии с требованиями, установленными в пунктах 106 - 110(1) Правил № 354.
Нарушение порядка и сроков передачи технической документации на	Ч.10 ст.162 ЖК РФ п.18-22,25	Передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов вновь

<p>многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо при непосредственном управлении одному из собственников помещений в многоквартирном доме</p>	<p>Правил № 416</p>	<p>выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо при непосредственном управлении одному из собственников помещений в МКД должна осуществляться по акту приема-передачи в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом – дня получения уведомления, предусмотренного п.18 Правил № 416.</p>
<p>Нарушение порядка и сроков предоставления реестра собственников помещений в многоквартирном доме по запросу собственника или иного лица, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме</p>	<p>ч.3.1 ст. 45 ЖК РФ; п.п. «в» п.3 Положения о лицензировании</p>	<p>При поступлении в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обращения в письменной форме, в том числе обращения с использованием ГИС ЖКХ, собственника или иного лица, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, о предоставлении реестра собственников помещений в многоквартирном доме указанные лица обязаны в течение пяти дней с момента получения такого обращения предоставить собственнику или иному лицу, по инициативе которого созывается общее собрание - этот реестр. Согласие собственников помещений в многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников помещений в многоквартирном доме, при предоставлении этого реестра в порядке, установленном настоящей частью, в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.</p>
<p>Нарушение порядка, состава, сроков и периодичности размещения в ГИС ЖКХ информации о деятельности по управлению многоквартирным домом</p>	<p>ч. 10.1 ст. 161 ЖК РФ; приказ Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016</p>	<p>Обеспечить свободный доступ к информации в порядке, в сроки и в составе предусмотренном разделом 10 Приказ Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»</p>

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

Анализ правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Службы государственной жилищной инспекции и строительного надзора Республики Тыва за 1 полугодие 2019 года показал, что положения жилищного законодательства, законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, законодательства о рассмотрении обращений граждан, законодательства о защите прав юридических лиц, индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного жилищного надзора, лицензионного контроля применяются правильно.

¹приказ 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»

²Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354

³Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416;

⁴Правила изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491;