

ДОКЛАД

Государственной жилищной инспекции Новосибирской области с руководством по соблюдению обязательных требований

Вид (виды) государственного контроля (надзора), по которому (которым) подготовлен доклад	1) региональный государственный жилищный надзор на территории Новосибирской области (далее — государственный жилищный надзор); 2) лицензионный контроль предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Новосибирской области (далее — лицензионный контроль)
Период, за который подготовлен доклад	за 9 месяцев 2017 года (далее также — отчетный период)
Дата, на которую представлены сведения в докладе	12.10.2017
Реквизиты приказа контрольно-надзорного органа, которым утвержден доклад Ф. И. О. и должность лица, утвердившего доклад	приказ Государственной жилищной инспекции Новосибирской области от <u>18.10.2017</u> № <u>89</u> Пономарев Евгений Александрович, начальник государственной жилищной инспекции Новосибирской области

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

1. В рамках анализа нормативных правовых актов и устранения устаревших, дублирующих обязательных требований, избыточных контрольно-надзорных функций, а также совершенствования жилищного законодательства и практики его применения Государственной жилищной инспекции Новосибирской области (далее — ГЖИ НСО) разработаны, утверждены приказами и размещены на официальном сайте инспекции в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе «Реформа контрольно-надзорной деятельности» по адресу <https://gji.nso.ru/page/644> перечни нормативных правовых актов, их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом государственного жилищного надзора и лицензионного контроля (приказ ГЖИ НСО от 29.09.2017 № 78), порядок ведения указанных перечней (приказ ГЖИ НСО от 03.10.2017 № 80).

Нормативных правовых актов устаревших, дублирующих обязательные требования не выявлено.

2. Выявлены следующие дублирующие контрольно-надзорные полномочия органов государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля:

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

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

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

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

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

— правомерности избрания общим собранием членов товарищества или кооператива правления товарищества или кооператива;

— правомерности избрания общим собранием членов товарищества собственников жилья или правлением товарищества собственников жилья председателя правления такого товарищества;

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

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

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

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

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

2) в соответствии с частью 1¹ статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации на орган местного самоуправления возложены полномочия по проверке выполнения управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом. В муниципальном образовании данные полномочия, как правило, возлагаются на орган муниципального жилищного контроля. В то же время, в соответствии с пунктом 3 «б» Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110, требования к выполнению управляющей

организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, относятся к лицензионным требованиям к деятельности по управлению многоквартирными домами и являются предметом проверок органов государственного жилищного надзора при осуществлении лицензионного контроля;

3) согласно положениям пункта 89 Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410, контроль за соблюдением указанных Правил возложен, как на органы государственного жилищного надзора, так и на органы муниципального жилищного контроля;

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

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

3. Выявлены следующие дублирующие контрольно-надзорные полномочия органов государственного жилищного надзора и Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору.

Так, согласно статье 4 Федерального закона от 05.12.2016 № 412-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Федеральный закон от 05.12.2016 № 412-ФЗ) специализированные организации, осуществляющие деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, а также организации, осуществляющие деятельность по техническому диагностированию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, обязаны в течение 6 месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона уведомить органы государственного жилищного надзора об осуществлении деятельности по техническому обслуживанию, ремонту и техническому диагностированию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», согласно положениям части 8 статьи 8 которого предоставление таких уведомлений осуществляется по правилам, установленным Правительством Российской Федерации.

Вместе с тем, Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2017 № 1143 «О внесении изменений в Правила представления уведомлений о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности и учета указанных уведомлений» в пункт 5⁷

указанных Правил внесены изменения, в соответствии с которыми уведомление о начале осуществления указанной деятельности направляется в Федеральную службу по экологическому, технологическому и атомному надзору.

Таким образом, субъекты предпринимательской деятельности в указанной сфере обязаны направлять уведомления о начале осуществления деятельности по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования как в орган государственного жилищного надзора, так и в Федеральную службу по экологическому, технологическому и атомному надзору.

Представляется необходимым внести изменения в законодательство с целью исключения дублирующих полномочий органов государственного жилищного надзора и Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору по приему и учету уведомлений об осуществлении деятельности по техническому обслуживанию, ремонту и техническому диагностированию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования.

4. Иные необходимые предложения по совершенствованию отраслевого нормативного правового регулирования:

4.1. С выходом Постановления Правительства Российской Федерации от 09.09.2017 № 1091 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования», специализированные организации, осуществляющие деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, признаются специализированными при соблюдении следующих условий:

— соответствие требованиям, установленным разделом IX Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 (далее — установленные требования, Правила № 410 соответственно);

— направление в орган государственного жилищного надзора уведомления о начале осуществления деятельности по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования в соответствии с пунктом 40 части 2 статьи 8 Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

В соответствии с пунктом 89 Правил № 410, контроль за соблюдением Правил № 410 осуществляется органами жилищного надзора (контроля), в связи с чем к полномочиям органов государственного жилищного надзора относится организация и проведение проверок на предмет соответствия специализированных организаций, а также организаций, осуществляющих работы по техническому диагностированию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, установленным требованиям.

Вместе с тем, представленное в уполномоченный орган специализированной организацией и организацией, осуществляющей работы по техническому диагностированию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, уведомление о начале осуществления предпринимательской деятельности в указанной сфере деятельности носит декларативный характер и не позволяет дать оценку соответствию организации установленным требованиям.

В соответствии с положениями пункта 9 «к» Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.07.2008 № 549, одним из требований к заключению договора поставки газа является наличие у заказчика договора со специализированной организацией на техническое обслуживание и ремонт внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования. В связи с этим предполагается повсеместное обращение в орган государственного жилищного надзора как газоснабжающих организаций, так и потребителей газа на предмет соответствия специализированных организаций установленным требованиям.

В этом случае подтверждение соответствия специализированных организаций, а также организаций, осуществляющих работы по техническому диагностированию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, установленным требованиям возможно только путем проведения проверок. При этом проведение таких проверок в соответствии с законодательством возможно только в случаях поступления фактов о возникновении угрозы или причинении вреда жизни и здоровью граждан. В связи с этим поступающие в орган государственного жилищного надзора от заинтересованных лиц запросы о соответствии той или иной специализированной организации требованиям, установленным разделом IX Правил № 410, не могут служить основанием для их проверки.

В связи с этим представляется необходимым установить отдельный порядок подтверждения излагаемых в уведомлении о начале осуществления предпринимательской деятельности сведений о соответствии работников, осуществляемой ими предпринимательской деятельности и предназначенных для использования в процессе осуществления предпринимательской деятельности территорий, зданий, строений, сооружений, помещений, оборудования, установленным требованиям.

4.2. В соответствии с положениями части 2 статьи 5 Федерального закона от 28.12.2016 № 469-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», соблюдение требований к раскрытию информации, установленных частью 10¹ статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, с 01.01.2018 будет отнесено к предмету проверок, проводимых органами государственного жилищного надзора при осуществлении лицензионного контроля.

В свою очередь, соблюдение указанных требований ни Жилищным кодексом Российской Федерации, ни Положением о государственном жилищном надзоре, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.06.2013 № 493, не отнесено к предмету проверок, проводимых при осуществлении государственного жилищного надзора.

В связи с этим органы государственного жилищного надзора в субъектах Российской Федерации не имеют правовых оснований для проверок установленных частью 10¹ статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации требований к раскрытию информации товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом.

В связи с этим представляется необходимым включить в Положение о государственном жилищном надзоре, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.06.2013 № 493, в качестве предмета проверок органов государственного жилищного надзора соблюдение товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом, требований к раскрытию информации в соответствии с частью 10¹ статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Информация о выявленных в отраслевом нормативном правовом регулировании пробелов и противоречий с рекомендациями по соблюдению установленных требований

1. Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2017 № 1143 «О внесении изменений в Правила представления уведомлений о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности и учета указанных уведомлений» в пункт 5⁷ указанных Правил внесены изменения, в соответствии с которыми уведомление о начале осуществления деятельности по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования направляется в Федеральную службу по экологическому, технологическому и атомному надзору.

Вместе с тем, в соответствии с понятием, приведенным в пункте 2 Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410, к специализированной организации, осуществляющей деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, относится организация, соответствующая требованиям, установленным разделом IX Правил № 410, направившая в уполномоченный орган государственного контроля (надзора) уведомление о начале осуществления деятельности по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования в соответствии с пунктом 40 части 2 статьи 8 Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Обязанность у специализированной организации по направлению такого уведомления в орган государственного жилищного надзора закреплена статьей 4 Федерального закона от 05.12.2016 № 412-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Федеральный закон от 05.12.2016 № 412-ФЗ), в соответствии с которой специализированные организации, осуществляющие деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, а также организации, осуществляющие деятельность по техническому диагностированию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, обязаны в течение 6 месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона уведомить органы государственного жилищного надзора об осуществлении деятельности по техническому обслуживанию, ремонту и техническому диагностированию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», согласно положениям части 8 статьи 8 которого предоставление таких уведомлений осуществляется по правилам, установленным Правительством Российской Федерации.

Таким образом, уведомление о начале осуществления деятельности по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования должно быть направлено как в орган государственного жилищного надзора, поскольку данное требование в силу положений пункта 2 Правил № 410 является одним из условий соответствия специализированной

организации установленным требованиям, так и в Федеральную службу по экологическому, технологическому и атомному надзору — в соответствии с утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации Правилами представления уведомлений о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности и учета указанных уведомлений.

2. В общежитиях, не оборудованных приборами учета холодной воды, горячей воды, при расчете размера платы за предоставленные коммунальные услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению в случае отсутствия акта, подтверждающего отсутствие технической возможности установки прибора учета холодной воды, горячей воды, применяется повышающий коэффициент равный 1,5.

Обоснование

Исходя из положений пункта 42 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее — Правила № 354), применение повышающего коэффициента к размеру платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению в жилом помещении обусловлено отсутствием прибора учета холодной воды, горячей воды при наличии технической возможности и обязанности по его установке.

Согласно положениям статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации, к жилым помещениям относятся квартира, часть квартиры, комната, жилой дом, часть жилого дома, как индивидуально-определенного здания, состоящего из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Обязанность собственников жилых домов, собственников помещений в многоквартирном доме по оснащению таких домов коллективными (общедомовыми), индивидуальными и общими (квартирными) приборами учета используемой воды закреплена в части 5 статьи 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии с положениями пунктов 51 и 52 Правил № 354, расчет размера платы за коммунальные услуги, предоставленные потребителям в жилых помещениях в общежитии коридорного, гостиничного и секционного типа (с наличием на этажах общих кухонь, туалетов или блоков душевых), производится в порядке, установленном для расчета размера платы за коммунальные услуги для потребителей, проживающих в коммунальной квартире, а в жилых помещениях общежития квартирного типа — в порядке, установленном для расчета размера платы за коммунальные услуги для потребителей, проживающих в жилых помещениях в многоквартирном доме.

В соответствии с положениями подпункта а¹) пункта 4, пункта 7¹ приложения № 2 к Правилам № 354, в случае отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета холодной воды, горячей воды при наличии обязанности установки такого прибора учета размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, предоставленную потребителю в жилом помещении, а также потребителю, проживающему в комнате (комнатах) в жилом помещении, являющемся коммунальной квартирой, определяется с применением повышающего коэффициента равного 1,5. Этот коэффициент не применяется, если потребителем предоставлен акт обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки прибора

учета холодной воды, горячей воды, подтверждающий отсутствие технической возможности установки такого прибора учета, начиная с расчетного периода, в котором составлен такой акт.

Таким образом, в общежитиях как квартирнoго типа, так и коридорного, гостиничного и секционнoго типа, являющихся индивидуально-определенным зданием, состоящим из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (общих кухонь, туалетов или блоков душевых), не оборудованных приборами учета холодной воды, горячей воды, при расчете размера платы за предоставленные коммунальные услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению в случае отсутствия акта, подтверждающего отсутствие технической возможности установки прибора учета холодной воды, горячей воды, применяется повышающий коэффициент равный 1,5.

3. На территории Новосибирской области оплата коммунальной услуги по отоплению в период с 1 января 2017 года по 30 июня 2017 года, а также с 1 июля 2017 года должна осуществляться исходя из равномерных платежей в течение календарного года.

Обоснование

Пунктом 3 Постановления Правительства Российской Федерации от 29.06.2016 № 603 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг» (далее — Постановление Правительства Российской Федерации от 29.06.2016 № 603) установлено, что до вступления в силу принятого в установленном порядке органами государственной власти субъекта Российской Федерации решения об изменении способа оплаты коммунальной услуги по отоплению размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее — Правила № 354), с учетом способа оплаты коммунальной услуги по отоплению (в течение отопительного периода или равномерно в течение календарного года), используемого при осуществлении расчетов с потребителями по состоянию на дату вступления в силу Постановления Правительства Российской Федерации от 29.06.2016 № 603.

На дату вступления в силу Постановления Правительства Российской Федерации от 29.06.2016 № 603 на территории Новосибирской области, в соответствии с постановлением правительства Новосибирской области от 10.09.2012 № 419-п «Об особенностях оплаты коммунальной услуги по отоплению на территории Новосибирской области», при осуществлении расчетов с потребителями использовался способ оплаты коммунальной услуги по отоплению в виде равномерных платежей в течение календарного года.

В соответствии с пунктом 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 29.06.2016 № 603, правительством Новосибирской области принято постановление от 14.07.2016 № 211-п «О способе оплаты коммунальной услуги по отоплению на территории Новосибирской области», установившее оплату коммунальной услуги по отоплению на территории Новосибирской области равномерно в течение календарного года.

В силу положений пункта 42² Правил № 354 (в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 29.06.2016 № 603), принятое правительством Новосибирской области постановление от 14.07.2016 № 211-п применяется с 1 июля 2017 года.

Таким образом, в период с 1 января 2017 года по 30 июня 2017 года, отношения, связанные с порядком (способом) оплаты коммунальной услуги по отоплению, регулировались пунктом 3 Постановления Правительства Российской Федерации от 29.06.2016 № 603, исходя из положений которого, на территории Новосибирской области, в силу ранее принятого правительством Новосибирской области решения (постановление правительства Новосибирской области от 10.09.2012 № 419-п «Об особенностях оплаты коммунальной услуги по отоплению на территории Новосибирской области»), применялись равномерные платежи в течение календарного года.

Информация

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

1. Федеральным законом от 29.07.2017 № 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» (далее — Закон № 258-ФЗ) внесены изменения в часть 9² статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми установлены требования к определению размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Так, по общему правилу, размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется:

— при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

— при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Исключения из общего правила составляют следующие случаи:

1) оснащения многоквартирного дома автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, при котором размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего

имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из показаний этой системы учета при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний;

2) принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме:

а) исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

б) исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

2. Законом № 258-ФЗ также внесены изменения в часть 10 статьи 12 Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в соответствии с которыми не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в случае изменения размера платы за содержание жилого помещения при изменении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме в связи с установлением или изменением тарифов на такие коммунальные ресурсы, установленных органами государственной власти субъектов Российской Федерации, и (или) установлением или изменением норматива потребления холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, норматива отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3. Федеральным законом от 29.07.2017 № 257-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее — Закон № 257-ФЗ) внесены изменения в часть 3 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, предусматривающие сохранение у Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования (далее — публичные образования), являющихся предыдущим собственником помещения в многоквартирном доме, не исполненной обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. В связи с чем, новому собственнику помещения в многоквартирном доме не переходит обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не исполненная публичными образованиями, данная обязанность и сохраняется за такими публичными образованиями. Данное требование распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2013 года.

В этом случае новый собственник помещения в многоквартирном доме уплативший взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по неисполненной обязанности предыдущего собственника, в качестве которого выступали публичные образования, вправе

требовать осуществления перерасчета ранее начисленных взносов на капитальный ремонт или зачета их в счет будущих платежей нового собственника или перерасчета и возврата ранее уплаченных взносов на капитальный ремонт.

4. Законом № 257-ФЗ статья 173 Жилищного кодекса Российской Федерации дополнена частью 9¹, в соответствии с которой региональный оператор, избранный решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в качестве владельца специального счета и получивший уведомление органа государственного жилищного надзора о наличии задолженности по поступлениям на специальный счет взносов на капитальный ремонт, о необходимости погашения такой задолженности в срок не более чем 5 месяцев с момента поступления владельцу специального счета указанного уведомления, обязан не позднее чем в течение 5 дней информировать в письменной форме и с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, и собственников помещений в данном многоквартирном доме, имеющих задолженность, послужившую основанием для направления указанного уведомления органа государственного жилищного надзора.

И в случае отсутствия погашения такой задолженности за 2 месяца до истечения срока, указанного в уведомлении, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, или в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственник помещения в таком доме, выбранный общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме действовать от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами, или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме, обязаны инициировать проведение общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме в целях принятия решения о порядке погашения задолженности.

5. В отчетном периоде вступили в силу положения Федерального закона от 03.07.2016 № 277-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и Федеральный закон «О стратегическом планировании в Российской Федерации», в соответствии с которыми внесены изменения в Федеральный закон 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), предусматривающие:

1) ведение работы по профилактике соблюдения обязательных требований в целях предупреждения нарушений юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями обязательных требований, устранения причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований.

К мероприятиям по профилактике нарушений обязательных требований относятся:

а) размещение на официальных сайтах контрольно-надзорных органов перечней нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом государственного контроля (надзора), муниципального контроля, а также текстов соответствующих нормативных правовых актов;

б) информирование юридических лиц, индивидуальных предпринимателей по вопросам соблюдения обязательных требований, в том числе посредством разработки и опубликования руководств по соблюдению обязательных требований, проведения семинаров и конференций, разъяснительной работы в средствах массовой информации и иными способами;

в) регулярное (не реже одного раза в год) обобщение практики осуществления в соответствующей сфере деятельности государственного контроля (надзора), муниципального контроля и размещение на официальных сайтах в сети «Интернет» соответствующих обобщений, в том числе с указанием наиболее часто встречающихся случаев нарушений обязательных требований с рекомендациями в отношении мер, которые должны приниматься юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями в целях недопущения таких нарушений;

г) выдача предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований по правилам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 10.02.2017 № 166 «Об утверждении Правил составления и направления предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований, подачи юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем возражений на такое предостережение и их рассмотрения, уведомления об исполнении такого предостережения»;

2) введена процедура проведения предварительной проверки поступивших обращений.

При отсутствии достоверной информации о лице, допустившем нарушение обязательных требований, достаточных данных о нарушении обязательных требований либо возникновении угрозы причинения или причинение вреда жизни, здоровью граждан уполномоченными должностными лицами органа государственного контроля (надзора) может быть проведена предварительная проверка поступившей информации.

В ходе проведения предварительной проверки:

— принимаются меры по запросу дополнительных сведений и материалов (в том числе в устном порядке) у лиц, направивших заявления и обращения, представивших информацию;

— проводится рассмотрение документов юридического лица, индивидуального предпринимателя, имеющихся в распоряжении органа государственного контроля (надзора);

— при необходимости проводятся мероприятия по контролю, осуществляемые без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и без возложения на указанных лиц обязанности по представлению информации и исполнению требований органов государственного контроля (надзора).

В рамках предварительной проверки у юридического лица, индивидуального предпринимателя могут быть запрошены пояснения в отношении полученной информации, но представление таких пояснений и иных документов не является обязательным.

При выявлении по результатам предварительной проверки лиц, допустивших нарушение обязательных требований, получении достаточных данных о нарушении обязательных требований либо об указанных выше фактах уполномоченное должностное лицо органа государственного контроля (надзора) подготавливает мотивированное представление о назначении внеплановой проверки.

По результатам предварительной проверки меры по привлечению юридического лица, индивидуального предпринимателя к ответственности не принимаются;

3) установлен запрет на требование от юридического лица, индивидуального предпринимателя представления документов и (или) информации, включая разрешительные документы, имеющиеся

в распоряжении иных государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, включенные в определенный Правительством Российской Федерации перечень. В этом случае при проведении проверки должностные лица органа государственного контроля (надзора) после издания распоряжения или приказа о проведении проверки вправе запрашивать необходимые такие документы и (или) информацию в рамках межведомственного информационного взаимодействия;

4) установлен запрет на проведение предварительной проверки, внеплановой проверки в случае анонимности обращения или заявления, явившейся поводом для их организации, а также в случае, если установлены заведомо недостоверные сведения, содержащиеся в обращении или заявлении.

6. Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.09.2017 № 1091 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» (вступило в силу 20.09.2017):

1) внесены изменения в Правила пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 (далее — Правила № 410), в соответствии с которыми:

а) Правила № 410 дополнены разделом IX, в котором указаны требования, которым должны соответствовать специализированная организация, осуществляющая деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, а также организация, осуществляющая работы по техническому диагностированию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования. Так, специализированные организации и организации, осуществляющие работы по техническому диагностированию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, должны иметь:

— штат квалифицированных сотрудников, имеющих профильное образование, прошедших необходимое для проведения газоопасных работ обучение (инструктаж по технике безопасности на рабочем месте перед допуском к работе на объекте) и аттестацию (переаттестацию не реже 1 раза в 5 лет) по итогам обучения по учебным программам, разработанным с учетом типовых программ, утверждаемых руководителями образовательных учреждений, имеющих лицензию на право ведения образовательной деятельности (далее — аттестованные сотрудники);

— должностные и производственные инструкции для аттестованных сотрудников, утвержденные руководителем организации;

— оснащение калиброванными средствами контроля и измерений, контрольно-измерительным оборудованием, прошедшим метрологический контроль, сертифицированными материалами, комплектующими изделиями, инструментом, приспособлениями, обеспечивающими возможность выполнения соответствующих работ;

— программы технического обслуживания и проверки технического состояния используемого оборудования и средств испытаний;

— методики (методы) измерений, аттестованные в установленном порядке;

— график поверки средств измерений.

Помимо соответствия установленным разделом IX Правил № 410 требованиям специализированная организация может считаться таковой при условии направления ей в орган государственного жилищного надзора уведомления о начале осуществления деятельности по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования в соответствии с пунктом 40 части 2 статьи 8 Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля». В связи с чем, организации, не направившие в орган государственного жилищного надзора указанное уведомление, не вправе осуществлять деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования и не могут рассматриваться в качестве специализированной организации;

б) аварийно-диспетчерское обеспечение вправе осуществлять исключительно газораспределительная организация, имеющая обязанность по транспортировке газа до многоквартирного дома (жилого дома, домовладения), в котором установлено внутридомовое и (или) внутриквартирное газовое оборудование, а также имеющая в своем составе аварийно-диспетчерскую службу, в том числе на основании заключенного с ней специализированной организацией соглашения об осуществлении аварийно-диспетчерского обеспечения внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования;

2) в Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Правила поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 № 549, внесены изменения, в соответствии с которыми первый запорный кран на внутридомовой инженерной системе газоснабжения отнесен к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

3) Положение о государственном жилищном надзоре, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 11.06.2013 № 493 «О государственном жилищном надзоре» дополнено требованиями, в соответствии с которыми к предмету проверок органа государственного жилищного надзора отнесено соблюдение органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами требований к наличию договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией, соответствующей требованиям, установленным Правилами № 410. Одновременно на органы государственного жилищного надзора опосредованно возложены полномочия по проверке соответствия специализированных организаций, а также организаций, осуществляющих работы по техническому диагностированию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, требованиям, установленным разделом IX Правил № 410. Поскольку в силу положений пункта 89 Правил № 410 контроль за соблюдением Правил № 410 осуществляется органами государственного жилищного надзора. В этом случае в качестве проверяемых лиц при осуществлении государственного жилищного надзора выступают специализированные организации и организации, осуществляющие работы по техническому диагностированию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования;

4) в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, внесены изменения, в соответствии с которыми:

а) газоснабжение потребителя производится при условии организованных исполнителем и осуществляемых специализированной организацией аварийно-диспетчерского обеспечения, надлежащего технического обслуживания и ремонта внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования, а также при условии технического диагностирования внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования, которые осуществляются по соответствующим договорам.

б) товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный или иной специализированный потребительский кооператив, управляющая организация, а при непосредственном управлении многоквартирным домом — собственники помещений в многоквартирном доме (далее — управляющая организация), обеспечивают надлежащее техническое состояние и безопасную эксплуатацию внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования посредством заключения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования и (или) внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией. В этом случае, наличие заключенного со специализированной организацией договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования признается выполнением управляющей организацией обязанности по обеспечению надлежащего технического состояния и безопасной эксплуатации внутридомового газового оборудования и (или) внутриквартирного газового оборудования.

7. Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.10.2017 № 1219 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам лицензирования отдельных видов деятельности» (вступили в силу 17.10.2017) в Правила № 410 внесены изменения, в соответствии с которыми утратили силу требования Правил № 410, предъявляемые к выполнению работ по содержанию дымовых и вентиляционных каналов в многоквартирных домах с привлечением лицензированных организаций.

С 17.10.2017 надлежащее содержание дымовых и вентиляционных каналов обеспечивается в многоквартирных домах и домовладениях путем проверки состояния и функционирования дымовых и вентиляционных каналов, при необходимости их очистки и (или) ремонта лицами, ответственными за содержание общего имущества в многоквартирном доме, либо путем заключения договора об их проверке, а также при необходимости об очистке и (или) о ремонте с организацией, осуществляющей указанные работы.

Наличие лицензии требуется на выполнение работ по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту автоматических систем (элементов автоматических систем) противодымной вентиляции, включая диспетчеризацию и проведение пусконаладочных работ.

8. В соответствии с Федеральным законом от 07.06.2017 № 116-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации», с 01.01.2018 Федеральный закон от 24 ноября 1995 года № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» дополняется статьей 15¹, в соответствии с которой органы регионального государственного жилищного надзора наделяются полномочиями по осуществлению в пределах

своей компетенции государственного контроля (надзора) за обеспечением условий доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме.

К отношениям, связанным с осуществлением указанного вида государственного контроля (надзора), применяются положения Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

9. Постановлением Правительства Российской Федерации от 02.03.2017 № 245 «О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 17 августа 2016 г. № 806» государственный жилищный надзор и лицензионный контроль за предпринимательской деятельностью по управлению многоквартирными домами включены в перечень видов государственного контроля (надзора), которые осуществляются с применением риск-ориентированного подхода, представляющего собой метод организации и осуществления государственного контроля (надзора), при котором в предусмотренных Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» случаях выбор интенсивности (формы, продолжительности, периодичности) проведения мероприятий по контролю, мероприятий по профилактике нарушения обязательных требований определяется отнесением деятельности юридического лица, индивидуального предпринимателя и (или) используемых ими при осуществлении такой деятельности производственных объектов к определенной категории риска либо определенному классу (категории) опасности.

Согласно разработанному проекту Постановления Правительства Российской Федерации «О применении риск-ориентированного подхода при организации государственного жилищного надзора и государственного лицензионного контроля в сфере осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» категория риска деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей по управлению многоквартирными домами устанавливается из вероятности несоблюдения ими обязательных требований и определяется из отношения количества постановлений о назначении административного наказания юридическому лицу (индивидуальному предпринимателю), вынесенных по составленным органом государственного жилищного надзора протоколам об административных правонарушениях за 2 календарных года предшествующих году, в котором принимается решение о присвоении категории, к общей площади многоквартирных домов, находящихся в управлении юридического лица (индивидуального предпринимателя) и количества полных и неполных месяцев осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами в указанный период.

10. Постановлением Правительства Новосибирской области от 15.03.2017 № 97-п «О внесении изменений в постановление Правительства Новосибирской области от 05.06.2014 № 224-п и признании утратившим силу постановления Правительства Новосибирской области от 20.01.2014 N 23-п»:

1) внесены изменения в порядок организации и проведения систематического наблюдения за исполнением обязательных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных требований при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами

своей деятельности (далее — Порядок). Порядком установлено, что систематическое наблюдение за исполнением обязательных требований осуществляется посредством проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с проверяемым лицом, при проведении которых не требуется взаимодействие органа регионального государственного жилищного надзора с проверяемым лицом и на проверяемое лицо не возлагаются обязанности по представлению информации и исполнению требований органа регионального государственного жилищного надзора.

К мероприятиям по контролю без взаимодействия с проверяемым лицом относятся:

— наблюдение за соблюдением обязательных требований при размещении информации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и средствах массовой информации;

— наблюдение за соблюдением обязательных требований посредством анализа информации о деятельности либо действиях проверяемого лица, обязанность по представлению которой (в том числе посредством использования федеральных государственных информационных систем) возложена на такое лицо в соответствии с федеральным законом;

— другие виды и формы мероприятий по контролю, установленные федеральными законами.

Мероприятия по контролю без взаимодействия с проверяемым лицом проводятся на основании утвержденного руководителем ГЖИ НСО задания, в котором указываются:

— наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления, юридического лица, фамилия, имя, отчество (последнее — при наличии) индивидуального предпринимателя, гражданина, в отношении которых проводятся мероприятия по контролю (далее также — субъект наблюдения);

— место нахождения органа государственной власти, органа местного самоуправления, юридического лица, место осуществления деятельности или место жительства индивидуального предпринимателя, гражданина, в отношении которых проводятся мероприятия по контролю;

— основной государственный регистрационный номер органа государственной власти, органа местного самоуправления, юридического лица;

— идентификационный номер налогоплательщика индивидуального предпринимателя;

— обязательные требования, являющиеся предметом мероприятий по контролю;

— дата начала и окончания мероприятия по контролю без взаимодействия с проверяемым лицом;

— должность, фамилия, инициалы должностного лица, уполномоченного на проведение мероприятий по контролю.

Основанием для включения мероприятия по контролю без взаимодействия с проверяемым лицом в задание является истечение трех месяцев со дня:

— проведения в отношении субъекта наблюдения последнего мероприятия по контролю без взаимодействия с проверяемым лицом;

— государственной регистрации органа государственной власти, органа местного самоуправления, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, созданного собственниками помещений в многоквартирном доме, или нескольких многоквартирных домах, или нескольких жилых домах;

— начала предоставления юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг по договорам, заключенным в соответствии со статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Также основанием для включения мероприятия по контролю без взаимодействия с проверяемым лицом в задание является указание руководителя ГЖИ НСО, данное в соответствии с поручениями губернатора Новосибирской области, правительства Новосибирской области, заместителя губернатора Новосибирской области, осуществляющего общее руководство и координацию деятельности органа регионального государственного жилищного надзора в соответствии с распределением полномочий между заместителями губернатора Новосибирской области, а также на основании письменного мотивированного предложения должностного лица инспекции, являющегося государственным жилищным инспектором, подготовленного на основании содержащихся в поступивших в инспекцию обращениях и заявлениях граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах готовящихся нарушений или признаках нарушения обязательных требований, в результате которых может быть причинен вред жизни, здоровью граждан, вред животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, а также могут возникнуть чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера либо может быть создана непосредственная угроза указанных последствий (далее — факты о планируемом поведении, совершении действий (бездействии), которые могут привести к нарушению обязательных требований).

Результаты мероприятий по контролю без взаимодействия с проверяемым лицом могут являться основанием для принятия решения о назначении внеплановой проверки субъекта в случаях, указанных в пункте 2 части 2 статьи 10 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

В случае получения в ходе проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с проверяемым лицом сведений о фактах готовящихся нарушений или признаках нарушения обязательных требований, в результате которых может быть причинен вред жизни, здоровью граждан, вред животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, а также могут возникнуть чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера либо может быть создана непосредственная угроза указанных последствий, совершения действий (бездействии), которые могут привести к нарушению обязательных требований, инспекция вправе направить субъекту наблюдения предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований в порядке, определенном Правительством Российской Федерации.

11. Федеральным законом от 26.07.2017 № 209-ФЗ «О внесении изменений в статьи 23.48 и 23.55 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» внесены изменения в статью 23.55 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, в соответствии с которыми с 06.08.2017 рассмотрение предусмотренных частью 12 статьи 9.6 КоАП РФ дел об административных правонарушениях за необоснованный отказ или уклонение организации, обязанной осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых такая организация осуществляет, от заключения соответствующего договора и (или) от его исполнения, а равно за нарушение установленного порядка его заключения либо несоблюдение такой организацией установленных для нее в качестве обязательных требований об установке, о замене, об эксплуатации

приборов учета используемых энергетических ресурсов в части коллективных (общедомовых), индивидуальных и общих (для коммунальных квартир) приборов учета используемых энергетических ресурсов в многоквартирных домах, жилых домах отнесены к компетенции должностных лиц органов государственного жилищного надзора.

12. Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее — Правила № 354), вступившие в законную силу в отчетном периоде:

1) постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2016 № 1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» в Правила № 354 были внесены следующие изменения:

А. В части исполнителя коммунальных услуг:

Ресурсоснабжающая организация является исполнителем коммунальных услуг в случаях:

— если собственниками помещений в многоквартирном доме выбран и реализован непосредственный способ управления таким домом;

— если способ управления собственниками не выбран или не реализован;

— если способ управления выбран, но управляющей организацией, ТСЖ либо ЖСК не заключены договоры с ресурсоснабжающей организацией;

— если договор о приобретении управляющей организацией коммунального ресурса в целях предоставления коммунальной услуги расторгнут.

Кроме того, собственники нежилых помещений обязаны напрямую заключить договор на поставку коммунального ресурса с ресурсоснабжающей организацией и осуществлять расчеты за приобретенный ресурс.

Б. В части установления количества временно проживающих граждан:

Основанием для начисления размера платы за коммунальные услуги в квартирах, где не установлены индивидуальные приборы учета, является акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, который составляет исполнитель коммунальных услуг.

В таком акте в обязательном порядке должны быть указаны:

— дата и время его составления;

— личные данные собственника жилого помещения (Ф. И. О., год рождения);

— количество и личные данные временно проживающих потребителей (Ф. И. О., год рождения, адрес постоянного места жительства);

— дата начала проживания лиц установленных граждан в данном помещении.

Акт подписывается исполнителем и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта — исполнителем и не менее чем двумя потребителями и членом совета многоквартирного дома.

При этом за исполнителем сохраняется обязанность направить данный акт в течение 3 дней в органы внутренних дел.

В. В части оплаты коммунальных услуг в «нежилых» квартирах:

При отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

Г. В части приостановления, ограничения предоставления коммунальной услуги:

Упрощен порядок приостановления и ограничения предоставления коммунальной услуги потребителю, в случае наличия у него задолженности по коммунальным услугам.

Теперь должник уведомляется о приостановлении или ограничении предоставления коммунальной услуги только 1 раз — за 20 дней. При этом расширен перечень способов уведомления потребителя о приостановлении или ограничении предоставления коммунальной услуги в связи с образовавшейся задолженностью:

- вручение потребителю-должнику под расписку;
- направление по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении);
- включение текста соответствующего уведомления в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги;
- телефонный звонок с записью разговора;
- сообщение по электронной почте или через личный кабинет потребителя в ГИС ЖКХ;
- передача голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.

Таким образом, уведомление может быть передано адресату любым способом, подтверждающим факт и дату его получения.

Расходы исполнителя, связанные с введением, приостановлением и возобновлением предоставления коммунальной услуги, подлежат возмещению за счет потребителя.

Д. В части учета коммунального ресурса:

Исполнитель коммунальной услуги наделен правом устанавливать при вводе индивидуальных приборов учета в эксплуатацию контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора. Порядок установки таких приборов четко регламентирован: их проверка (периодичностью 1 раз в 3 месяца), составление соответствующих актов, ответственность потребителя в случае недопуска исполнителя для проверки.

Кроме того, при наличии в многоквартирном доме помещения, предназначенного для автопарковки, на собственников машино-мест возложена обязанность по оснащению указанного помещения индивидуальными приборами учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды в целях раздельного учета потребления коммунальных ресурсов в этом помещении.

Все эти меры направлены на снижение расходов коммунального ресурса, потребленного на общедомовые нужды (ОДН), в результате чего должны привести к снижению размера платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Е. В части расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме:

С 01.01.2017 расходы на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме включены в состав платы за содержание жилого помещения.

Исключения, когда расходы на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, не входят в состав платы за содержание жилья, составляют случаи:

— если собственниками помещений в многоквартирном доме выбран и реализован непосредственный способ управления таким домом;

— если способ управления собственниками не выбран или не реализован.

Размер платы за коммунальные ресурсы, потребленные при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурса.

2) постановлением Правительства Российской Федерации от 27.02.2017 № 232 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» в Правила № 354 были внесены следующие изменения:

А. В части порядка расчета за коммунальную услугу по отоплению:

Отменено применение повышающего коэффициента при определении размера платы за коммунальную услугу по отоплению в случаях:

— когда многоквартирный дом оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором не все жилые или нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета (распределителями) тепловой энергии;

— в случае отсутствия коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии в многоквартирном доме, а также индивидуального прибора учета тепловой энергии.

Б. Правила № 354 дополнены разделом XV¹ Предоставление коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Согласно внесенных изменений, обязанность по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами наступает при наличии заключенного соглашения между органом исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами и утвержденного единого тарифа на услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории соответствующего субъекта Российской Федерации, но не позднее 1 января 2019 года.

До момента утверждения единого тарифа на услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории Новосибирской области, а также заключения соглашения с региональным оператором, но не позднее 1 января 2019 года, услуга по сбору и вывозу твердых бытовых отходов будет входить в перечень услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и соответственно будет оплачиваться исходя из общей площади жилого помещения.

13. Федеральным законом от 03.07.2016 N 372-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (статья 3) в статью 23.55 КоАП РФ внесены изменения, в соответствии с которыми с 01.07.2017 органы государственного жилищного надзора вправе рассматривать дела об административных правонарушениях, предусмотренных статьей 9.5¹ КоАП РФ, — выполнение работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства лицом, не являющимся членом саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования или строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, или с нарушением требований, установленных законодательством о градостроительной

деятельности, к лицам, имеющим право на выполнение таких работ по соответствующему договору, заключенному с использованием конкурентных способов заключения договоров.

14. Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.09.2017 № 1186 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»:

1) пункт 3 Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306, дополнен положениями, в соответствии с которыми контроль за соблюдением уполномоченными органами требований к составу нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, условиям и методам установления нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также обоснованности размера установленного норматива потребления коммунальных услуг и норматива потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме осуществляется органами государственного жилищного надзора субъектов Российской Федерации;

2) посредством внесения в Положение о государственном жилищном надзоре, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 11.06.2013 № 493, изменений уточнены задачи государственного жилищного надзора — предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, 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, формированию фондов капитального ремонта, созданию и 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, региональных операторов, нарушений ограничений изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, требований к составу нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), условиям и методам установления нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), а также обоснованности размера установленного норматива потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), 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.

15. В Новосибирской области новые нормативы потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждены приказами департамента по тарифам Новосибирской области от 22.05.2017 № 216-ЭЭ (об утверждении нормативов потреб-

ления электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме и о внесении изменений в приказ департамента по тарифам НСО от 15.08.2012 № 168-ЭЭ), от 22.05.2017 № 215-В (об утверждении нормативов потребления холодной воды, горячей воды и отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме на территории Новосибирской области и о внесении изменений в приказ департамента по тарифам Новосибирской области от 16.08.2012 № 170-В).

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

1. Для подтверждения осуществления в качестве специализированной организации деятельности по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, деятельности по техническому диагностированию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования организация, осуществляющая (намеренная осуществлять) указанные виды деятельности, обязана:

а) обеспечить соответствие требованиям, установленным разделом IX Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410;

б) направить в орган государственного жилищного надзора уведомление о начале осуществления деятельности по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования в соответствии с пунктом 40 части 2 статьи 8 Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

2. Для обеспечения надлежащего технического состояния и безопасной эксплуатации внутридомового газового оборудования и (или) внутриквартирного газового оборудования товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный или иной специализированный потребительский кооператив, управляющая организация, а в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственники помещений в таком доме обязаны заключить договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования и (или) внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией.

3. Организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, не вправе отказывать в приеме и возвращать поступающие ей в соответствии с требованиями части 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) копии решений и протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, равно как проверять и давать оценку принятым собственниками решениям, в том числе оформлению результатов голосования, поскольку не наделяена законодательством Российской Федерации таким правом.

Обоснование

Правом проведения проверок правомерности принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решений, в предмет которой также входят требования к оформлению таких решений и протокола, наделены должностные лица органов государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля в силу положений пункта 2 части 5 статьи 20 ЖК РФ, а также суд.

Согласно положениям абзаца 2 пункта 1 статьи 181³ (глава 9¹) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) недействительное решение собрания оспоримо, если из закона не следует, что решение ничтожно.

Согласно положениям статьи 181⁵ (глава 9¹) ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно:

- 1) принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества;
- 2) принято при отсутствии необходимого кворума;
- 3) принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;
- 4) противоречит основам правопорядка или нравственности.

Вместе с тем, в силу положений пункта 1 статьи 181¹ (глава 9¹) ГК РФ, правила о недействительности (ничтожности) принятых общим собранием решений, предусмотренные главой 9¹ ГК РФ, применяются, если законом или в установленном им порядке не предусмотрено иное.

Таким законом, в частности, является Жилищный кодекс Российской Федерации, в силу положений пункта 6 статьи 46 которого собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований ЖК РФ, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение 6 месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Таким образом, данная норма закона (пункт 1 статьи 181¹ ГК РФ) исключает возможность оценки кем бы то ни было принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решений по вопросам, относящимся к компетенции такого собрания, не иначе, как путем обращения в суд с заявлением о признании такого решения недействительным.

Согласно требованиям части 1¹ статьи 46 ЖК РФ управляющая организация обязана направить полученные копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в орган государственного жилищного надзора в соответствии с порядком, утвержденным Приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 937/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор». Данный порядок не предусматривает право управляющей организации давать оценку соответствия установленным требованиям поступающих в управляющую организацию решений и протоколов общего собрания собственников помещений

в многоквартирном доме, в том числе порядку голосования и оформления результатов голосования собственников, а также возвращать собственникам не соответствующие, по мнению управляющей организации, установленным требованиям копии решений и протоколы.

На основании изложенного, управляющая организация не имеет правомочий самостоятельно (не иначе как путем обжалования в суд) опровергать правомерность оформленного протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме решения, отказывать в приеме и возвращать собственникам поступившие к ней копии решений и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, как несоответствующие установленным требованиям, в том числе по причине ненадлежащего их оформления.

В любом случае в течение 5 дней с момента получения копий таких решений и протокола управляющая организация обязана в силу требований части 1¹ статьи 46 ЖК РФ направить их в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение 3 лет.

Нарушение установленных частью 1¹ статьи 46 ЖК РФ требований о направлении в орган государственного жилищного надзора поступивших в управляющую организацию копий решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме влечет предусмотренную статьей 19⁷ Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях административную ответственность (предупреждение или наложение административного штрафа на должностных лиц — от 300 до 500 рублей; на юридических лиц — от 3000 до 5000 рублей).

4. Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом по основаниям, предусмотренным частью 3 статьи 200 ЖК РФ, относится к лицензионной деятельности, за исключением случаев прекращения или аннулирования лицензии.

В связи с чем, в указанном случае к имеющим лицензию лицам, при осуществлении ими управления многоквартирным домом, должны применяться лицензионные требования, в том числе санкции, предусмотренные частью 2 статьи 14.1³ КоАП РФ, но никак не статьей 7.22 КоАП РФ, которая не может быть применена к лицензиату.

Согласно части 3 статьи 200 ЖК РФ, лицензиат в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий, а также в случае прекращения или аннулирования лицензии обязан надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до дня:

1) возникновения обязательств по управлению таким домом у вновь выбранной управляющей организации;

2) возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) возникновения обязательств по договорам оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме.

4) государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

5. Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2016 № 1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» признан утратившим силу с 01.01.2017 абзац у¹) пункта 31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, в соответствии с которым исполнитель коммунальной услуги обязан был направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

В этом случае управляющая организация обязана направить средства, полученные ею за расчетные периоды до 31.12.2016 в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, согласованных с собственниками помещений в многоквартирном доме.

Анализ судебной практики, связанной с применением обязательных требований

1. Согласно позиции судов, при рассмотрении вопроса о виновности лица во вмененном ему административном правонарушении на основании жалобы на вынесенное судом постановление по делу об административном правонарушении, решение по существу жалобы после истечения сроков давности привлечения к административной ответственности не допустимо. В связи с этим судами не рассматривается вопрос о законности вынесенного по делу судебного акта (решение Октябрьского районного суда г. Новосибирска от 28.02.2017 по делу № 12-83/2017, решение Центрального районного суда г. Новосибирска от 23.03.2017 № 12-260/2017, решение Ленинского районного суда г. Новосибирска от 28.04.2017 по делу № 12-330/2017, решение Ленинского районного суда г. Новосибирска от 28.06.2017 по делу № 12-491/2017).

С учетом фактических сроков рассмотрения дел об административных правонарушениях судами первой инстанции (3 месяца) и сроков рассмотрения жалоб на постановления об административном правонарушении, к моменту рассмотрения судом второй инстанции жалобы на постановление суда первой инстанции срок привлечения к административной ответственности, как правило, истекает, не говоря уже о рассмотрении жалобы в надзорном порядке.

Следуя позиции судов (решение Центрального районного суда г. Новосибирска от 23.03.2017 № 12-260/2017, решение Ленинского районного суда г. Новосибирска от 28.04.2017 по делу № 12-330/2017), право на обжалование судебных актов по делу об административном правонарушении, предоставленное частью 5 статьи 30.12 КоАП РФ должностному лицу, направившему протокол об административном правонарушении на рассмотрение судье, прекращается с истечением срока давности привлечения к административной ответственности. В связи с этим, учитывая фактические сроки рассмотрения дел об административных правонарушениях, должностное лицо, составившее протокол об административном правонарушении, как правило, лишено возможности воспользоваться имеющимся у него правом на обжалование судебного акта, вынесенного на основании составленного им протокола об административном правонарушении.

Отсутствие у должностного лица административного органа возможности реализации права на обжалование постановления (решения) судьи за пределами сроков привлечения к административной ответственности открывает возможности для широкого судебного «усмотрения» в том случае, когда судья прекращает дело об административном правонарушении, зная, что жалоба должностного лица по существу рассмотрена не будет.

В связи с изложенным у инспекции отсутствует механизм формирования правоприменительной практики по делам, производство по которым было прекращено, по мнению инспекции, необоснованно.

Устранение данной проблемы возможно путем внесения изменений в КоАП РФ, предусматривающих увеличение сроков давности привлечения к административной ответственности за совершение административных правонарушений, предусмотренных частью 2 статьи 14.1³ и частями 1, 24 статьи 19.5 КоАП РФ.

2. Одной из проблем является неодинаковое толкование разными судами и даже судьями одного суда норм действующего законодательства, что обуславливает нестабильность судебной практики по одной и той же категории дел.

С 2015 года, с момента введения лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, сложилась судебная практика привлечения управляющих организаций за воспрепятствование, уклонение в передаче технической документации на многоквартирный дом по части 2 статьи 14.1³ КоАП РФ — как за нарушение лицензионных требований. Суды подтверждали позицию инспекции по данному вопросу (постановление мирового судьи 1-го судебного участка судебного района г. Оби Новосибирской области от 07.11.2016 по делу № 5-415/2016, постановление мирового судьи 1-го судебного участка Первомайского судебного района г. Новосибирска от 14.11.2016 по делу № 5-448/2016, постановление мирового судьи 7-го судебного участка Октябрьского судебного района г. Новосибирска от 21.09.2016 по делу № 5-608/2016).

Однако в отчетном периоде обозначилась тенденция прекращения судами дел об административных правонарушениях по данной категории дел. При рассмотрении таких дел суды стали придерживаться позиции, что обязанность по передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов не является нарушением лицензионных требований (решения Ленинского районного суда г. Новосибирска от 11.08.2017 по делам № 12-678/2017, 12-679/2017, от 14.08.2017 по делу № 12-677/2017, от 15.08.2017 по делу № 12-674/2017, от 13.09.2017 по делу № 12-615/2017).

Судебные акты, содержащие подобные выводы, были обжалованы инспекцией, решения по ним еще не приняты. Таким образом, правоприменительная практика по данному вопросу окончательно не сформировалась.

3. Процедура внесения изменений в реестр лицензий регламентирована приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации».

Однако правоприменительная практика обнажила проблемы в регулировании процесса внесения изменений в реестр лицензий в случае смены управляющей организации при отсутствии заявления об исключении сведений о многоквартирном доме от лицензиата, с которым собственники расторгли договор управления.

На такой случай законодатель предусмотрел лишь запрос документов у обоих лицензиатов, на основании которых инспекция обязана принять решение о внесении (отказе внесения) изменений в реестр лицензий в отношении обоих лицензиатов. При этом приказом не установлено, какие именно документы могут послужить основанием для исключения сведений о доме из реестра лицензий у лицензиата, который не обращался в инспекцию с соответствующим заявлением.

В отчетном периоде правоприменение складывается таким образом, что при отсутствии заявления лицензиата об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий и акта приема-передачи технической документации на многоквартирный дом, основанием для исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий у лицензиата может служить лишь вступивший в силу судебный акт, которым установлен факт расторжения договора управления с лицензиатом и выбором иного способа управления (управляющей организации).

На данный момент судебными актами арбитражных судов подтверждается законность действий инспекции в процессе внесения изменений в реестр лицензий Новосибирской области. Ни один из оспоренных приказов по данной категории дел не признан недействительным (решения Арбитражного суда Новосибирской области от 12.05.2017 по делу А45-3531/2017, от 02.10.2017 по делу А45-8213/2017, от 08.08.2017 по делу А45-9433/2017).

4. Правоприменительная практика судов подтвердила позицию инспекции о том, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, общее собрание членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива не вправе изменять установленный жилищным законодательством порядок начисления платы за коммунальные услуги.

В частности, судом указано (решение Дзержинского районного суда г. Новосибирска от 26.07.2017 по делу № 12-156/2017), что законодательство не предусматривают возможность использования сумм корректировки размера платы за отопление на цели, установленные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (например, на оплату коммунальных услуг на общедомовые нужды). В связи с этим требования инспекции об устранении нарушений действующего законодательства признаны обоснованными.

5. Отсутствие в настоящее время в жилищном законодательстве понятия «общежитие» также создает проблемы правоприменения при начислении платы за жилищно-коммунальные услуги гражданам, проживающим в общежитии.

Однако инспекция сумела в судебном порядке отстоять позицию о том, что при начислении платы за содержание жилья и коммунальную услугу по отоплению гражданам, проживающим в общежитиях секционного типа, должна приниматься за основу площадь жилого помещения (комнаты), находящейся в собственности (пользовании), без учета помещений общего пользования секции.