

Утвержден
приказом Государственной жилищной
инспекции области от

Доклад

по правоприменительной практике в сфере регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

I. Результаты правоприменительной практики

Настоящий доклад по правоприменительной практике в сфере регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - Доклад) подготовлен во исполнение пункта 3 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее - Закон № 294-ФЗ).

Доклад подготовлен Государственной жилищной инспекцией области (далее - Инспекция) по результатам контрольно-надзорной деятельности в сфере предоставления жилищных и жилищно-коммунальных услуг собственникам помещений многоквартирных домов.

Целями обобщения и анализа правоприменительной практики являются:

- обеспечение единства практики применения Инспекцией федеральных законов и нормативных правовых актов Российской Федерации, иных нормативных документов, обязательность применения которых установлена законодательством Российской Федерации (далее – обязательные, лицензионные требования);
- обеспечение доступности сведений о правоприменительной практике Инспекции путем их публикации для сведения подконтрольных субъектов;
- совершенствование нормативных правовых актов для устранения устаревших, дублирующих и избыточных обязательных требований, и контрольно-надзорных функций;
- повышение результативности и эффективности контрольно-надзорной деятельности;
- выработка путей по минимизации причинения вреда охраняемым законом ценностям при оптимальном использовании материальных, финансовых и кадровых ресурсов Инспекции, позволяющих соблюдать периодичность плановых и внеплановых проверок объектов регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля.

Задачами обобщения и анализа правоприменительной практики являются:

- выявление проблемных вопросов применения Инспекцией обязательных, лицензионных требований;
- выработка оптимальных решений проблемных вопросов правоприменительной практики с привлечением заинтересованных лиц и их реализация;
- выявление устаревших, дублирующих и избыточных обязательных, лицензионных требований, подготовка и внесение предложений по их устранению;
- выявление избыточных контрольно-надзорных функций, подготовка и внесение предложений по их устранению и подготовка предложений по совершенствованию законодательства;

- выявление типичных нарушений обязательных, лицензионных требований и подготовка предложений по реализации профилактических мероприятий для их предупреждения;
- выработка рекомендаций в отношении мер, которые должны применяться Инспекцией в целях недопущения типичных нарушений обязательных, лицензионных требований.

Деятельность Инспекции направлена исключительно на защиту прав граждан в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Контрольно-надзорная деятельность осуществляется Инспекцией в рамках регионального государственного жилищного надзора, предмет которого определен частью 1 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, и в рамках лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, предмет которого предусмотрен статьей 193 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Основным инструментом при реализации полномочий Инспекции является проведение контрольно-надзорных мероприятий в форме проверок на основании поступающих обращений.

В Инспекцию за 9 месяцев 2021 года поступило 3170 обращений. Инспекцией органами местного самоуправления за 9 месяцев 2021 год проведено 1568 проверок, в том числе в рамках лицензионного контроля – 1308 и регионального государственного жилищного надзора – 459 по итогам, которых составлено и выдано 4807 исполнительных документов из них предписаний 697. В ходе проведенных надзорных мероприятий выявлено 607 нарушений обязательных требований и 514 лицензионных требований в том числе связанных с:

- нарушением Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда – 493 нарушений;
- нарушений порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги – 113 нарушения;
- нарушением требований законодательства о раскрытии информации – 161 нарушений;
- нарушением правил управления многоквартирными домами – 36 нарушений;
- неисполнением предписаний Инспекции – 125 нарушений;
- некачественным предоставлением населению коммунальных услуг – 36 нарушений;
- нарушением правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования 8 нарушения.

Основными причинами типовых нарушений обязательных требований послужили:

- незнание обязательных требований;
- оптимизация расходов (экономия денежных средств) с целью извлечения максимальной прибыли;
- правовой нигилизм;
- низкая личная ответственность.

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

II. Административная деятельность

За 9 месяцев 2021 года было возбуждено 491 дел об административных правонарушениях, предусмотренных ст. ст. 14.1.3 ч.2; 7.22; 7.23; 7.21 ч.1, ч.2; 19.5 ч.1 ч.24; 13.19.2 ч.1; 9.23 ч.2, ч.3; 7.23.3; 19.4.1 ч.1.ч.2; 20.25 ч.1; 19.7 Кодекса об

административных правонарушений.

Складывается положительная судебная практика Инспекции по подаче исковых заявлений, в том числе по следующим основаниям.

Собственник по решению суда может быть понужден к обеспечению доступа жилое помещение для проведения мероприятия по региональному жилищному надзору по вопросам перепланировки, переустройства и порчи жилого помещения. По искам Инспекции об обеспечении доступа выносятся положительные решения

ТСЖ, управляющей организации, собственники помещений многоквартирного дома на протяжении длительного времени уклоняются от исполнения предписаний, выданных Инспекцией, за что неоднократно привлекаются к административной ответственности по ст.19.5 ч.1, ч.24 КоАП Российской Федерации и исполняют предписания по решению суда, так как Инспекция обращается с соответствующими исками в суд об обязанности исполнить предписания Инспекции. Внесены изменения в статью 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно, которым Инспекции предоставлено право подавать иск о понуждении к исполнению предписания.

Решением Вологодского городского суда от 1 июня 2021 г., дело № 2-4947/2021 исковые требования Инспекции о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 15 а по ул. Левичева г. Вологды, оформленного протоколом № 1 от 9 февраля 2021 г. общего собрания собственников помещений по вышеуказанному адресу, проведенного в форме очного голосования, удовлетворены в полном объеме.

Инспекция обратилась в суд с иском, мотивируя требования тем, что на основании поступившего обращения собственника указанного дома Инспекцией в отношении инициаторов собрания проведена проверка, в ходе которой выявлены нарушения норм жилищного законодательства. В уведомлении о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в форме очного голосования от 29.01.2021 г. в нарушение п. 5 ч. 5 ст. 45 ЖК РФ не указаны порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на собрании, место или адрес, где с ними можно будет ознакомиться. Документы, подтверждающие размещение в помещении данного дома уведомления о проведении общего собрания, инициатором не представлены. Собрание проводилось путем обхода по квартирам. Инициатор принимала участие только в обходе своего подъезда. Собрания в очной форме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование не проводилось. В реестре собственников проведения общего собрания помещений в форме очного голосования собственники голосовали путем проставления одной галочки в графе «ЗА». Определить, по какому вопросу собственники проголосовали «ЗА» не представляется возможным. В реестре не содержится информации о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в многоквартирном доме. В собрании приняли участие собственники, владеющие менее 50 % голосов от общего числа голосов собственников в доме, в связи с чем, кворум отсутствует. Подсчет голосов проводили лица, не уполномоченные общим собранием собственников помещений и не предусмотренные ЖК РФ. Отсутствуют обязательные приложения к протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 1 от 09.02.2021 г.

Проверив расчеты голосов собственников, принявших участие в голосовании, суд согласился с позицией Инспекции, и в соответствии со сведениями, отраженными в выписках из Единого государственного реестра недвижимости и сведениями, указанными в бюллетенях голосования, исключил голоса собственников, поскольку в графе «ФИО собственника помещения» указано три собственника, а в графе «Подпись» стоит одна подпись. Так же суд исключил голоса собственников, поскольку собственниками помещений являются несколько человек, в голосовании принял участие один собственник, однако площадь помещения и количество голосов учтены в полном объеме. Не могут быть учтены в подсчете проголосовавших лиц голоса собственника квартиры, в связи с тем, что собственником является ... Любовь Николаевна, а в реестре указана ... Любовь Михайловна.

Судом не учтены голоса, поскольку голосовали не собственники помещений, документов, подтверждающих право участвовать в голосовании не представлено.

Таким образом, в голосовании приняли участие собственники, владеющие менее 50 % голосов к общей площади жилых помещений в многоквартирном, что свидетельствует о неправомерности собрания.

Суд, исследовав материалы дела, пришёл к выводу об обоснованности заявленных Инспекцией требований.

Решением Череповецкого городского суда от 11 октября 2021 г., дело № 2-4839/2021 иски Инспекции о признании недействительным решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 38 по ул. Юбилейная г. Череповца, оформленного протоколом № 1 общего собрания собственников от 28 августа 2020 г., проведенного в форме очно-заочного голосования, удовлетворены.

В обоснование исковых требований Инспекцией заявлено следующее. Инспекцией была проведена внеплановая документальная проверка в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов указанного выше собрания.

В ходе проведения проверки выявлены нарушения обязательных требований жилищного законодательства. Документов, подтверждающих размещение сообщения о проведении общего собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения, в нарушение ч. 4 ст. 45 ЖК РФ, инициатором собрания не представлено. Повестка дня данного собрания в тексте сообщения о проведении собрания, в нарушение ч. 2 ст. 46 ЖК РФ, не соответствует повестке дня в протоколе общего собрания. Документов и пояснений о дате размещения итогов голосования, в нарушение ч. 3 ст. 46 ЖК РФ инициатор не представила. Отсутствуют обязательные приложения к протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 1 от 28.08.2020 г. При подсчете голосов не засчитаны либо пересчитаны пропорционально количеству собственников, принявших участие в голосовании и обладающих правом голосования, те голоса: участие в голосовании приняли не собственники помещений; участие в голосовании приняли несовершеннолетние собственники, не обладающие правом голосования; участие в голосовании принял один собственник (из нескольких собственников), однако площадь помещения, а следовательно и количество голосов, учтены в полном объеме. Учитывая изложенное, в собрании приняли участие собственники, обладающие менее 50 % голосов от общего числа голосов собственников в доме, в связи с чем, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не правомочно, кворум отсутствует.

Практика по признанию предписаний Инспекции недействительными:

Дело №А13-8671/21 Инспекцией выдано предписание ООО «ССК» об устранении нарушений в части размещения достоверной информации в ГИС ЖКХ о показаниях ИПУ, переданных потребителем, в том числе через ГИС ЖКХ – суд отказал ООО «ССК».

Дело А13-8671/21 Инспекцией выдано предписание УК об устранении нарушений в части содержания вент каналов в МКД – суд отказал УК.

Дело А13-3538/21 выдано предписание РСО температура горячего водоснабжения не соответствует нормативным (принято решение о заключении прямых договоров), третьим лицом привлекалась Администрация Тоншаловского с/п и организация с которой у РСО заключен договор оказания услуг по передаче тепловой энергии и теплоносителя. РСО является исполнителем коммунальной услуги – суд отказал РСО.

Дело А13-2343/21 выдано предписание РСО по обеспечению предоставления коммунальной услуги по отоплению надлежащего качества (при проверки в отношении УК нарушений в части содержания общего имущества не выявлено) - суд отказал РСО.

Дело А13-9234/21 выдано предписание РСО о приведении порядка расчета платы за отопление в соответствии с требованиями п.42(1) Правил №354 в части применения площади жилых и нежилых помещений (гаражи, автостоянки), РСО не учитывало площадь нежилых помещений в расчетах. Инспекцией с РСО произведен осмотр гаражных боксов в многоквартирном доме № 30 по ул. Красная г. Череповца и составлен акт осмотра системы отопления нежилых помещений (гаражей) по указанному адресу – суд отказал РСО.

ТСЖ, управляющие организации уклоняются от участия в проведении проверок, а именно не представляют в Инспекцию документы для проведения проверки документы, указанные в распоряжении о проведении проверки. Мировые судьи, рассматривая протоколы Инспекции, и материалы по данным делам привлекают ТСЖ, управляющие организации к административной ответственности по ч.1ч.2 ст. 19.4.1 КоАП РФ.

ТСЖ, управляющей организации не рассматривают обращения жильцов многоквартирного дома и ответы в установленный срок заявителям не направлены. Инспекцией возбуждено дело об административном правонарушении по ст.7.23.3 ч.1 КоАП РФ. Мировой судья, рассмотрев протокол и материалы проверки Инспекции, привлек ТСЖ, управляющей организации к административной ответственности.

Собственники помещения многоквартирных домов не обеспечивают доступ к газовому оборудованию специалистам газовой службы для проверки в связи с чем Инспекцией указанные лица привлекаются к административной ответственности по ч.3 ст.9.23 КоАП РФ. Так, за 2021 год вынесено 914 постановлений о привлечении к административной ответственности по ч3 ст.9.23 КоАП РФ.

III Практика внесения изменений в реестр лицензий области

Государственная жилищная инспекция Вологодской области оказывает государственную услугу «Лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами». Лицензия – разрешительный документ, позволяющий управляющей компании предлагать свои услуги собственникам многоквартирных домов, управлять домом.

Предоставление лицензий ведется 2015 года, по состоянию на 24.12.2021 г. предоставлено 386 лицензий, из них действующих – 268.

Всего за 2021 год выдано 16 лицензий.

В настоящее время реализована возможность подавать заявление на получение государственной услуги по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами не только через Региональный портал государственных услуг <https://gosuslugi35.ru> (РПГУ), но и через Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций) (<https://www.gosuslugi.ru>) (ЕПГУ) посредством Подсистемы государственных сервисов. Инспекцией внесены соответствующие изменения в административный регламент по предоставлению государственной услуги по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами Государственной жилищной инспекцией Вологодской области (приказ Инспекции № 0006 от 08.12.2021 г.). На сайте Инспекции в подразделе «Государственные услуги» размещена Инструкция по получению услуги в электронном виде на РПГУ и ЕПГУ.

По 6 лицензиатам Арбитражным судом Вологодской области в связи с поданными Инспекцией исковыми заявлениями приняты решения об аннулировании лицензий. Кроме того, на в Арбитражный суд направлено 2 исковых заявления об аннулировании лицензий управляющих компаний г. Сокола и г. Вологды.

В отношении ООО «КапиталСтройСервис» и ООО «УК «Северная» Арбитражным судом области вынесены решения о признании банкротами, срок на обжалование установлен до начала января 2022 г., после чего дома из лицензий будут исключены в соответствии с частью 5.4 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации.

За 2021 года выдан 41 квалификационный аттестат, подтверждающий полномочия руководителей управляющих организаций.

В реестре лицензий области, который ведется с 2015 года, размещены сведения о порядка 18 тыс. адресах многоквартирных домов, из которых 12,0 тыс. находятся в управлении.

За 2021 год рассмотрено более 750 заявлений о внесении изменений в реестр лицензий области, принято 700 решений в отношении порядка 1000 домов, из них 579 положительных решений.

Большинство отрицательных решений и решений о возврате документов выносятся из-за допущения ошибок в оформлении документов и представления неполного пакета документов для рассмотрения.

Практика оспаривания решений Инспекции в Арбитражном суде Вологодской области и 14 Арбитражном апелляционном суде

Дело № А13-16831/2020, о признании недействительным решения Инспекции об отказе во внесении изменений в реестр лицензий области и о возврате заявления

Решение об отказе основано на несоответствии заявления и документов, представленных Управляющей организацией требованиям, установленным подпунктами «а» п. 5 Порядка, в части нарушений, выявленных в протоколе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме: вопросом повестки дня общего собрания собственников МКД поставлено «Принятие решения о ликвидации ТСЖ «...» и поручение Председателю правления произвести ликвидационные действия в соответствии с действующим законодательством».

При выборе способа управления управляющей организацией в многоквартирном доме, в котором ранее было создано ТСЖ, способ управления изменяется. Решение о ликвидации ТСЖ должно быть принято на собрании членов

ТСЖ большинством голосов в соответствии со статьей 141 ЖК РФ или на общем собрании собственников в соответствии с ч. 2 ст. 141 ЖК РФ.

Совмещение двух способов управления: ТСЖ и управляющей компанией недопустимо, поскольку указанные способы являются самостоятельными, а поэтому взаимоисключающими.

Арбитражный суд в своем решении отказал управляющей организации в удовлетворении исковых требований и сослался на следующее: ТСЖ обязано осуществлять управление многоквартирным; обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме; обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью; принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому. Поскольку данные обязанности коррелируют с обязанностям управляющей компании в соответствии со статьей 161 ЖК РФ собственниками помещений должна быть выбрана одна форма управления жилым домом. Кроме того, в настоящее время управление домом, содержание общего имущества жилого дома, расчеты за коммунальные услуги осуществляет ТСЖ.

Дело А13-5203/2021 о признании недействительным решения Государственной жилищной инспекции Вологодской области.

Решение Инспекции было принято в связи с вступлением в силу решения Череповецкого городского суда, которым признано недействительным решение общего собрания собственников помещений МКД. Управляющая компания полагала, что на дату принятия решения инспекции решение Череповецкого городского суда не вступило в законную силу, а поэтому у Инспекции отсутствовали законные основания для принятия решения.

Арбитражный суд в своем решении отказал управляющей организации в удовлетворении исковых требований и сослался на следующее: решением Череповецкого городского суда решение общего собрания собственников помещений МКД признано недействительным на основании статьи 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), то есть по основанию его ничтожности. Согласно пункту 1 статьи 181.3 ГК РФ решение собрания недействительно по основаниям, установленным ЖК или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение). Поскольку решение общего собрания собственников является ничтожным, для внесения соответствующих сведений в реестр лицензий не требовалось вступления в законную силу решения суда. Более того, в силу пункта 7 статьи 181.4 ГК РФ оспориваемое решение собрания, признанное судом недействительным, недействительно с момента его принятия. Таким образом, после вступления решения Череповецкого городского суда, решение общего собрания собственников является недействительным с момента его принятия, следовательно, на момент рассмотрения дела в суде оно не имеет правовых последствий, что свидетельствует о том, что отсутствовали правовые основания нахождения дома в перечне домов, деятельность по управлению которыми осуществляет Управляющая организация.

Данные выводы суда были поддержаны и в апелляционной инстанции (дело № 14АП-7554/2021), которая также отказала Управляющей организации в удовлетворении апелляционной жалобы.

Дело № А13-2665/2021 о признании недействительным решения

Государственной жилищной инспекции Вологодской области. Решением Инспекции дом был исключен из лицензии Управляющей организации в связи с принятием на общем собрании собственниками МКД решения о расторжении договора управления с Управляющей организацией и выбора иной управляющей компании и заключения с ней договора управления.

Оспариваемое решение Инспекции принято на основании акта проверки (проведенной в связи с обращением собственника помещения в многоквартирном доме) по вопросу организации и проведения общего собрания собственников многоквартирного дома, оформленного протоколом. В ходе проверки установлено, что общее собрание собственников помещений многоквартирного дома проведено в соответствии с требованиями действующего законодательства. Признаков ничтожности собрания, в том числе и отсутствия кворума, не установлено

По мнению Управляющей организации, решение общего собрания является ничтожным ввиду отсутствия кворума. В качестве правового обоснования заявитель сослался на положения статей 181.3, 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 44-48 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), пункта 5 Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.12.2015 № 938/пр.

Арбитражный суд в своем решении отказал управляющей организации в удовлетворении исковых требований и сослался на следующее: наличие у Инспекции полномочий на проведение проверки по вопросам правомерности принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решений, оформленных протоколом, не свидетельствует о наличии у органа государственного жилищного надзора права самостоятельно устанавливать ничтожность решения общего собрания собственников помещений без обращения в суд с соответствующим заявлением в установленном порядке и с соблюдением установленных законом сроков. Аналогичная правовая позиция изложена в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 06.07.2021 № 301-ЭС21-2180 по делу № А79-590/2020

В рассматриваемом случае, Инспекция не выявила предусмотренных частью 6 статьи 20 и частью 6 статьи 46 ЖК РФ оснований для реализации своего права на обращение в суд с заявлением о признании недействительным решений, принятых общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, в связи с чем, не воспользовалась данным правом. Учитывая вышеизложенное, решение Инспекции соответствует положениям статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации, и не нарушает права и законные интересы заявителя в сфере экономической деятельности.

Практика применения ст. 198 ЖК РФ в части исключения сведений о многоквартирных домах по результатам проверок органом муниципального жилищного контроля

В соответствии с частью 2 статьи 199 Жилищного кодекса основанием для рассмотрения лицензионной комиссией вопроса об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами является исключение из реестра лицензий субъекта Российской Федерации по основаниям, указанным в частях 5 - 5.4 статьи 198 Кодекса, сведений о многоквартирных домах, общая площадь помещений в которых

составляет 15% и более процентов от общей площади помещений в многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществлял лицензиат в течение календарного года, предшествующего дате принятия лицензионной комиссией решения об обращении в суд

УК, к которым Инспекцией применяются меры по ч. 5-5.4. ст. 198 ЖК РФ в 2021 году	Количество МКД, находящихся в работе	Количество МКД, исключенных из лицензии	По решению лицензионной комиссии принято решение о направлении искового заявления в Арбитражный суд ВО
ООО «УК «Северная» (г. Череповец)	0	2	Не достигнут уровень 15%
ООО «Жилищно-эксплуатационная компания 35» (г. Вологда)	0	4	Не достигнут уровень 15%

В соответствии с частью 1.1 статьи 46 Жилищного кодекса Государственная жилищная инспекция осуществляет хранение поступивших в указанных целях протоколов и решений общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Практика показывает, что при направлении указанных документов на хранение совершаются следующие типичные ошибки:

I. Документы направляются неуполномоченными лицами (собственниками помещений, инициаторами общих собраний).

Обращаем особое внимание, что в целях хранения протоколы и решения общих собраний принимаются от:

- управляющей организации;
- правления товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива;
- инициатора собрания при непосредственном способе управления многоквартирным домом.

II. Товарищества собственников жилья направляют в целях хранения протоколы членов ТСЖ.

В целях хранения принимаются протоколы и решения общих собраний собственников помещений. Вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, определены частью 2 статьи 44 Жилищного кодекса.

III. Направляются копии протоколов и решений общего собрания.

В соответствии с частью 1.1 статьи 46 Жилищного кодекса в целях хранения в орган государственного жилищного надзора направляются подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений.

IV. Направляются протоколы без листов голосования (решений собственников).

При проведении общих собраний собственников помещений в форме очно-заочного или заочного голосования к протоколу прикладываются письменные решения (бюллетени) собственников помещений или их представителей.

V. Решения и протоколы общих собраний не размещаются в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Инспекцией, в случае нарушения сроков размещения или не размещения информации в соответствии с законодательством Российской Федерации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства рассматривается вопрос о возбуждении дела об административном правонарушении.

VI. Изменения законодательства с 1 января 2022 года

Новые правила лицензирования

С 1 марта 2022 года будет упрощена процедура лицензирования. Федеральный закон от 11.11.2021 № 170-ФЗ вносит поправки в Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности». Поправки учитывают реформу контроля и надзора и меняют подход к осуществлению лицензионного контроля, а также меняют дальнейшее развитие реестровой модели, которую внедрили в сферу лицензирования 1 января 2021 года.

В связи с этим Постановлением Правительства РФ от 14.09.2021 № 1559 внесли изменения в ряд актов, регулирующих вопросы лицензирования. В частности:

Процедуру переоформления лицензии заменили на процедуру внесения изменений в реестр лицензий.

Уточнили перечень сведений, подлежащих внесению в реестр лицензий. Лицензиат периодически должен будет подтверждать свое соответствие лицензионным требованиям.

Уточнили порядок внесения указанных сведений в реестр лицензий.

С 2022 года в приоритете будет электронный вариант взаимодействия соискателя лицензии (лицензиата) с лицензирующим органом.

В некоторых случаях лицензиат сможет самостоятельно вносить изменения в реестр лицензий, без подачи в лицензирующий орган соответствующего заявления. Например, если изменился адрес электронной почты и номер телефона. Такие изменения можно будет внести через портал Госуслуг.

Запланировано создать единый реестр учета лицензий. В нем будут данные о лицензируемых видах деятельности и лицензирующих органах. С помощью реестра будут присваивать номера всем лицензиям по единому формату.

С 1 марта 2022 года внесут изменения во многие НПА, в том числе: Постановление Правительства РФ от 16.07.2012 № 722 «Об утверждении Правил предоставления документов по вопросам лицензирования в форме электронных документов»;

Постановление Правительства РФ от 29.12.2020 № 2343 «Об утверждении Правил формирования и ведения реестра лицензий и типовой формы выписки из реестра лицензий»;

Постановление Правительства РФ от 24.10.2011 № 861 «О федеральных государственных информационных системах, обеспечивающих предоставление в электронной форме государственных и муниципальных услуг (осуществление функций)».

Кроме этого, внесены изменения в Постановление Правительства РФ от 31.12.2020 № 2428 «О порядке формирования плана проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий на очередной календарный год, его согласования с органами прокуратуры, включения в него и исключения из него контрольных (надзорных) мероприятий в течение года». Изменения касаются формирования ежегодных планов проверок, которые запланированы в рамках

государственного лицензионного контроля (надзора) на 2022 год.

Так как с марта 2022 года переоформление лицензий УК заменят на продление срока их действия, плановые проверки по соблюдению лицензионных требований УК ограничат. Это значит, что управляющие компании станут проверять реже.

Новые правила осуществления контроля.

С 1 января 2022 года вступит в силу Положение о региональном государственном жилищном надзоре, утвержденное постановлением Правительства области от 20.12.2021 № 1463 «О региональном государственном жилищном контроле (надзоре)».

С 1 марта 2022 года вступит в силу Положение о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденное постановлением Правительства области от 20.12.2021 № 1469 «О региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

В соответствии с указанными Положениями контроль будет осуществляться посредством

проведения профилактических мероприятий, таких как:

- а) информирование;
- б) обобщение правоприменительной практики;
- в) объявление предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований (далее – предостережение);

г) консультирование;

д) профилактический визит.

и контрольно-надзорных мероприятий:
предусматривающие взаимодействие с контролируемым лицом на плановой и внеплановой основе:

инспекционный визит;

документарная проверка;

выездная проверка;

без взаимодействия с контролируемым лицом:

наблюдение за соблюдением обязательных требований;

выездное обследование.

С 1 марта 2022 года вводится обновленная редакция правил пользования жилыми помещениями, утвержденная Приказом Минстроя России от 14.05.2021 года № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями». Для жителей муниципальных квартир вводится новая обязанность — немедленно принимать меры к устранению неисправностей жилого помещения и оборудования, которое в нем находится, и сообщать о них наймодателю (т. е. муниципальной администрации). За нарушение правил пользования жилыми помещениями предусмотрены административные штрафы (для граждан — от 1 до 2,5 тысяч рублей, ст. 7.21 КоАП Российской Федерации).

С июля 2021 года вступило в силу постановление Правительства Российской Федерации от 29.06.2020 № 950 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам совершенствования организации учета электрической энергии». Этим документом ответственность по установке, обслуживанию и ремонту счётчиков электроэнергии в многоквартирных домах закрепляется за энергосбытовыми организациями, в частных домах — за сетевыми компаниями. С 1 января 2022 года у гарантирующих поставщиков и электросетевых компаний возникает обязанность устанавливать только интеллектуальные приборы

учёта.

С 1 февраля 2022 г. вступят в силу новые поправки в Закон «О государственной регистрации недвижимости», внесенные Федеральным законом от 26.05.2021 № 148-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" согласно которым данные кадастрового учета пополнятся сведениями о признании многоквартирного дома аварийным. Поэтому в выписке из ЕГРН можно будет увидеть, что интересующая квартира расположена в доме, который непригоден для проживания и подлежит сносу или реконструкции. Это позволит избежать возможных проблем при покупке такого жилья.

Согласно распоряжению от 30.10.2021 года № 3073-р Правительство Российской Федерации утвердило предельные индексы изменения размера платы, вносимой за коммунальные услуги, на 2022 год. Очередной рост тарифов запланирован, как обычно, на второе полугодие (с 1 июля 2022 г.). В среднем повышение должно составить от 3% до 5%.