



БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ

**УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО
НАДЗОРА БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

П Р И К А З

Белгород

« 9 » июль 20 20 г.

№ 640

**Об утверждении обобщения и анализа правоприменительной практики
контрольно-надзорной деятельности в управлении государственного
жилищного надзора Белгородской области за 1 полугодие 2020 года**

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», приказываю:

1. Утвердить обобщение и анализ правоприменительной практики осуществления лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами за 1 полугодие 2020 года (далее - Обобщение и анализ) (приложение № 1 к настоящему приказу).

2. Утвердить обобщение и анализ правоприменительной практики осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Белгородской области за 1 полугодие 2020 года (далее - Обзор) (приложение № 2 к настоящему приказу.)

3. Отделу проектной деятельности, организационно-аналитической работы и отчетности обеспечить размещение Обобщения и анализа на официальном сайте управления государственного жилищного надзора Белгородской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

**Заместитель начальника
управления – начальник отдела
лицензирования и лицензионного
контроля**

В.Ильинов

Приложение № 1
к приказу управления
государственного жилищного
надзора Белгородской области
от 9 июля 2020 № 649

Обобщение и анализ правоприменительной практики осуществления лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами за 1 полугодие 2020 года

I. Общие положения

Обобщение и анализ по правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности управления государственного жилищного надзора Белгородской области за 1 полугодие 2020 год (далее – Обобщение и анализ) подготовлен во исполнение пункта 3 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Целями подготовки Обобщения и анализа является предупреждение нарушений юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями обязательных требований, устранения причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований.

Управление государственного жилищного надзора Белгородской области (далее - Управление) в соответствии с Положением об управлении государственного жилищного надзора Белгородской области, утвержденным постановлением Правительства Белгородской области от 09.02.2015 года № 44-пп, является органом исполнительной власти Белгородской области, уполномоченным на осуществление регионального государственного жилищного надзора на территории Белгородской области.

В рамках реализации данных полномочий Управление в том числе осуществляет:

- лицензионный контроль предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – лицензионный контроль);
- лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами;
- рассмотрение дел и составление протоколов об административных правонарушениях в соответствии с законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

Порядок организации и осуществления лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными

домами определен статьей 196 Жилищного кодекса РФ.

Предметом лицензионного контроля является соблюдение лицензионных требований при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, перечень которых установлен статьей 193 Жилищного кодекса РФ и Положением о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 г. № 1110.

Порядок осуществления лицензионного контроля предусмотрен постановлением Правительства Белгородской области от 04 декабря 2017 года № 443-пп.

За 1 полугодие 2020 года в законодательстве, регулирующем деятельность органов государственного жилищного надзора по осуществлению лицензионного контроля, произошли следующие изменения.

Постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. № 438 «Об особенностях осуществления в 2020 году государственного контроля (надзора), муниципального контроля и о внесении изменения в пункт 7 Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» определены особенности проведения проверок по государственному контролю (надзору) в 2020 году.

В отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, которые включены в единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства, в 2020 году могут проводиться только внеплановые проверки, которые назначаются:

- по фактам причинения вреда жизни, здоровью граждан или угрозы наступления таких последствий, возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Эти проверки должны быть согласованы с прокуратурой;

- с целью убедиться, что исполнено ранее выданное предписание устранить нарушения, создающие непосредственную угрозу причинения вреда жизни и здоровью граждан. Данные проверки также требуется согласовывать с прокуратурой;

- по поручению Президента РФ, Правительства РФ с указанием конкретного юрлица или индивидуального предпринимателя, и требованию прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в прокуратуру материалам и обращениям;

- по заявлениям юрлиц или индивидуального предпринимателя о предоставлении правового статуса, специального разрешения на право заниматься отдельными видами деятельности или на осуществление других юридически значимых действий;

- по ходатайствам лицензиатов о проведении лицензирующими органами внеплановых выездных проверок на предмет того, исполнены ли досрочно предписания таких органов;

- с целью убедиться, что исполнено ранее выданное предписание, исполнение которого возобновляет ранее приостановленное действие лицензии, аккредитации или иного разрешения;

- по основанию получения органами госконтроля информации о том, что есть признаки нарушения законодательства о гостайне;

- с целью определить, исполнено ли ранее выданное предписание. Речь идет о случае, если в орган госконтроля (надзора) или муниципального контроля поступило ходатайство от юрлица или индивидуального предпринимателя о проведении такой проверки.

В рамках лицензионного контроля Управлением в 1 полугодии 2020 года проведено 265 проверок управляющих организаций - лицензиатов.

В ходе проведенных контрольно-надзорных мероприятий выявлено 88 нарушений лицензионных требований, из которых наиболее типичными являются:

- нарушение правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда;

- требований законодательства раскрытия информации.

Должностными лицами Управления в рамках осуществления лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами:

- выдано 47 предписаний;

- составлено и направлено для рассмотрения в судебные органы 61 протоколов об административных правонарушениях, предусмотренных частью 1 статьи 7.23.3, частью 2 статьи 14.1.3, частями 1 и 2 статьи 19.4.1, частью 2 статьи 13.19.2, частью 24 статьи 19.5 КоАП РФ, из которых судом вынесено 155 постановлений.

II. Обобщение и анализ нарушений лицензионных требований, выявленных в рамках лицензионного контроля

Управлением в отношении управляющей организации проведена проверка соблюдения лицензионных требований, по результатам которой выявлено нарушение положений договора управления многоквартирным домом: договором предусмотрена возможность индексации размера платы за содержание жилого помещения на уровень инфляции в соответствии с действующим законодательством, при этом управляющей организацией проиндексирована плата на индекс роста цен на жилищные услуги. В адрес управляющей организации выдано предписание о производстве перерасчета платы за содержание жилья в соответствии с условиями договора управления на индекс роста цен на товары и услуги. Решением арбитражного суда отказано в удовлетворении требований управляющей организации о

признании данного предписания недействительным, данное решение суда вступило в законную силу.

Управлением в отношении управляющей организации проведена проверка соблюдения лицензионных требований, по результатам которой установлено нарушение ч. 7 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации и решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об установлении размера платы за содержание жилого помещения: управляющая организация проигнорировала принятое решение общего собрания об установлении размера платы за содержание жилого помещения и проиндексировала размер платы, действующий до принятия указанного решения на индекс инфляции потребительских цен по Белгородской области. В адрес управляющей организации выдано предписание о производстве перерасчета платы за содержание жилого помещения в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Данное предписание обжаловано в судебном порядке. Решением арбитражного суда отказано в удовлетворении требований управляющей организации.

Приложение № 2
к приказу управления
государственного жилищного
надзора Белгородской области
от Ильинского № 649

Обобщение и анализ правоприменительной практики осуществления лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами за 1 полугодие 2020 года

I. Общие положения

Обобщение и анализ по правоприменительной практике контрольно-надзорной деятельности управления государственного жилищного надзора Белгородской области за 1 полугодие 2020 года (далее – Обобщение и анализ) подготовлен во исполнение пункта 3 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Целями подготовки обобщения и анализа является предупреждение нарушений юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями обязательных требований, устранения причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований.

Управление государственного жилищного надзора Белгородской области (далее - Управление) в соответствии с Положением об управлении государственного жилищного надзора Белгородской области, утвержденным постановлением Правительства Белгородской области от 09.02.2015 года № 44-пп, является органом исполнительной власти Белгородской области, уполномоченным на осуществление регионального государственного жилищного надзора на территории Белгородской области.

В рамках реализации данных полномочий Управление в том числе осуществляет:

- региональный государственный жилищный надзор;
- рассмотрение дел и составление протоколов об административных правонарушениях в соответствии с законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

Предмет регионального государственного жилищного надзора и основания проведения надзорных мероприятий определены статьей 20 Жилищного кодекса РФ.

Порядок осуществления регионального государственного жилищного надзора предусмотрен постановлением Правительства Белгородской области от 04 декабря 2017 года № 442-пп.

За период с 01.01.2020 г. по 30.06.2020 г. в законодательстве,

регулирующем деятельность органов государственного жилищного надзора, произошли отдельные изменения, требующие освещения в рамках публичных обсуждений правоприменительной практики.

08 января 2020г. вступил в силу Федеральный закон от 27 декабря 2019 г. № 521-ФЗ «О внесении изменений в статьи 77 и 85 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», которым дополнены основания проведения органами государственного жилищного надзора внеплановых проверок в отношении органов местного самоуправления.

Согласно новым требованиям основанием внеплановой проверки является истечение срока исполнения ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований, такие внеплановые проверки проводятся без согласования с органами прокуратуры.

Постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. № 438 «Об особенностях осуществления в 2020 году государственного контроля (надзора), муниципального контроля и о внесении изменения в пункт 7 Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» определены особенности проведения проверок по государственному контролю (надзору) в 2020 году.

В отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, которые включены в единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства, в 2020 году могут проводиться только внеплановые проверки, которые назначаются:

- по фактам причинения вреда жизни, здоровью граждан или угрозы наступления таких последствий, возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Эти проверки должны быть согласованы с прокуратурой;

- с целью убедиться, что исполнено ранее выданное предписание устранить нарушения, создающие непосредственную угрозу причинения вреда жизни и здоровью граждан. Данные проверки также требуется согласовывать с прокуратурой;

- по поручению Президента РФ, Правительства РФ с указанием конкретного юрлица или индивидуального предпринимателя, и требованию прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в прокуратуру материалам и обращениям;

- по заявлениям юрлиц или индивидуального предпринимателя о предоставлении правового статуса, специального разрешения на право заниматься отдельными видами деятельности или на осуществление других юридически значимых действий;

- по ходатайствам лицензиатов о проведении лицензирующими органами внеплановых выездных проверок на предмет того, исполнены ли досрочно предписания таких органов;

- с целью убедиться, что исполнено ранее выданное предписание, исполнение которого возобновляет ранее приостановленное действие лицензии, аккредитации или иного разрешения;

- по основанию получения органами госконтроля информации о том, что есть признаки нарушения законодательства о гостайне;

- с целью определить, исполнено ли ранее выданное предписание. Речь идет о случае, если в орган госконтроля (надзора) или муниципального контроля поступило ходатайство от юрлица или индивидуального предпринимателя о проведении такой проверки.

Согласно Федеральному закону от 25.05.2020 г. № 156-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме необходимо провести до 1 января 2021 года. Таким образом, до этой даты не применяется общее правило ЖК РФ, по которому собрание проводится в течение II квартала года, следующего за отчетным.

Аналогичным образом продлили срок проведения годового общего собрания членов ТСЖ.

Кроме того, если по уставу, например, жилищного кооператива годовое общее собрание его членов нужно провести не позднее II квартала года, следующего за отчетным, такое собрание проводится до 1 января 2021 года.

Новые правила приняты в связи с коронавирусом и применяются к собраниям, которые должны быть проведены в текущем году.

За I полугодие 2020 год в рамках государственного жилищного надзора проведено 336 проверок.

В ходе проведенных контрольно-надзорных мероприятий выявлено 140 нарушение обязательных требований, из которых наиболее типичными являются:

- нарушения правил технической эксплуатации и содержания жилищного фонда;

- некачественное предоставление коммунальных услуг;

- нарушение правил пользования помещений;

- нарушения правил технической эксплуатации ВДГО.

Во всех случаях установления факта нарушения обязательных требований Управлением принимаются предусмотренные законом меры.

Должностными лицами Управления:

- выдано 22 предписания;

- составлено 82 протоколов об административных правонарушениях, предусмотренных частями 1 и 2 статьи 7.21, статьей 7.22, статьей 7.23, частью 1 статьи 19.5, статьей 19.7, частью 1 статьи 20.25 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ);

- вынесено 53 постановлений о привлечении к административной ответственности, предусмотренной частями 1 и 2 статьи 7.21, статьей 7.22, статьей 7.23 КоАП РФ;

- выдано 1 предостережение.

II. Обобщение и анализ нарушений обязательных требований, выявленных в рамках осуществления регионального государственного жилищного надзора

Управлением проведена проверка в отношении регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами соблюдения требований правил расчета платы за данную коммунальную услугу, в ходе которой установлено, что региональным оператором с 01.01.2019 г. начисляется плата за услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами единственному собственнику жилого помещения, умершему 01.12.2016 г. Управлением в адрес регионального оператора выдано предписание о производстве перерасчета платы за услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, которое было обжаловано им в арбитражном суде. Суд отказал в удовлетворении требований регионального оператора о признании недействительным предписания о перерасчете платы за обращение с твердыми коммунальными отходами.