



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН
(Госжилинспекция РД)**

П Р И К А З

«5» марта 2024 г.

№ 96 - ОД

Об утверждении доклада правоприменительной практики в 2023 году

В соответствии со ст. 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», в целях профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, п. 10 Постановления Правительства Российской Федерации от 28.09.2022 № 1702 «Об утверждении Правил осуществления государственного контроля (надзора) за соблюдением специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемый доклад правоприменительной практики осуществления Государственной жилищной инспекцией Республики Дагестан в 2023 году регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля за предпринимательской деятельностью по управлению многоквартирными домами (приложение № 1);

2. Утвердить прилагаемый доклад правоприменительной практики при осуществлении Государственной жилищной инспекцией Республики Дагестан в 2023 году государственного контроля (надзора) за соблюдением специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (приложение № 2);

3. Отделу организационной и контрольной деятельности (Саидова А.Р.) разместить настоящий приказ на официальном сайте Госжилинспекции РД в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (daggji.e-dag.ru);

4. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Руководитель

С.В. Касьянов

**Доклад правоприменительной практики при осуществлении
Государственной жилищной инспекцией Республики Дагестан в 2023 году
государственного контроля (надзора) за соблюдением специализированными
некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность,
направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего
имущества в многоквартирных домах**

**«О реализации региональной программы по проведению капитального
ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике
Дагестан».**

Региональная программа по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Дагестан утверждена Правительством Республики Дагестан 18 апреля 2014 года и по последней актуализации включает в себя 4206 многоквартирных дома, общей площадью 14,69 млн кв. м. с плановой стоимостью реализации 49,98 млрд. руб.

За период 2014 - 2023 годы капитальный ремонт проведен в 689 МКД, расположенных на территории 13 муниципальных образований. Общая стоимость капитального ремонта в указанных многоквартирных домах составила 3 420,71 млн. рублей.

В результате исполнения Краткосрочных планов в 2014-2023 годов, свои жилищные условия улучшили 97 574 граждан республики.

В целях актуализации Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, Госжилинспекцией РД в 2023 году проведен мониторинг, по итогам которого в Минстрой РД направлена информация и предложения, содержащие сведения о 4206 многоквартирных домах, подлежащих капитальному ремонту, расположенных на территории Республики Дагестан.

По результатам проведенного мониторинга технического состояния общего имущества МКД, Госжилинспекцией РД предложено:

- включить в Региональную программу многоквартирные дома, введенные в эксплуатацию в установленном порядке после актуализации Региональной программы и не включенные ранее в программу – 71 МКД;
- исключить из Региональной программы снесенные дома – 20 МКД;
- переименовать адреса многоквартирных домов в соответствии с ФИАС – 54 МКД.

Также, по результатам мониторинга Госжилинспекцией РД направлены в органы местного самоуправления 2 заключения о техническом состоянии жилого строения на предмет проведения оценки аварийности многоквартирных домов.

За несвоевременное представление информации о многоквартирных домах в отношении муниципальных образований г. Буйнакск, г. Каспийск, г. Махачкала, г., Кизлярский район и Хунзахский район составлены протоколы об административном правонарушении по ст. 19.7 КоАП РФ, материалы по которым направлены в мировые суды.

Результаты мониторинга домов, в соответствии законодательством, размещены на официальном сайте Инспекции в сети "Интернет" и переданы органам местного самоуправления для доведения до управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов и внесения в электронный паспорт многоквартирного.

В 2023 году рамках Краткосрочного плана проведен капитальный ремонт общего имущества в 149 многоквартирных домах, в том числе по МО: г. Махачкала – 47 МКД, г. Каспийск – 14 МКД, г. Избербаш – 18 МКД, г. Буйнакск – 29 МКД, Дербент – 12 МКД, г. Даг. Огни – 2 МКД, г. Хасавюрт – 6 МКД, г. Кизилюрт – 6 МКД, г. Кизляр – 8 МКД, г. Южно-Сухокумск – 1 МКД, Казбековский район – 3 МКД, Дербентский район – 3 МКД.

В 2023 году, в г. Буйнакске были дополнительно отремонтированы 23 МКД, в которых требовалась неотложная необходимость проведения капитального ремонта крыши, в связи с возникновением чрезвычайной ситуации.

Основными видами работ, проводимых в указанных домах в 2023 году являются: ремонт и замена кровли - 87 МКД, замена 51 лифтового оборудования – 18 МКД; ремонт фасада - 22 МКД; ремонт подвала - 1 МКД и ремонт внутридомовых инженерных систем - 69 МКД.

Всего в 2021-2023 годах выполнены работы по ремонту, замене и модернизации 152-х лифтов, лифтовых шахт, машинных и блочных помещений, с истекшим сроком службы. Все лифты произведены в республике на заводе АО «Кизлярский электроаппаратный завод».

Все работы по капитальному ремонту, предусмотренные Краткосрочным планом 2023 года завершены в полном объеме. В результате реализации краткосрочного плана 2023 года свои жилищные условия улучшили 18 тыс. граждан республики.

Краткосрочный план 2024 года предусматривает капитальный ремонт 159 конструктивных элементов в 95 МКД 11 муниципальных образований Республики Дагестан на общую сумму 680,14 млн. руб.

По итогам проведенного капитального ремонта в 2024 году в соответствии с действующим краткосрочным планом свои жилищные условия улучшат 12 282 граждан республики.

Необходимо отметить, что в рамках актуализации краткосрочного плана, совместно с ОМС и Дагестанским фондом капитального ремонта (Региональный оператор), планируется дополнительно включить в краткосрочный план текущего года не менее 15 МКД.

В соответствии с постановлением Правительства РФ» от 28.09.2022 № 1702 «Об утверждении Правил осуществления государственного контроля (надзора) за соблюдением специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности» (Правила-1702) и на основании плана-графика Госжилинспекции РД, плановое контрольное (надзорное) мероприятие за соблюдением Региональным оператором установленных требований, при проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, который проводится один раз в 3 года, запланирован на конец 1 квартала 2024 года.

Госжилинспекцией РД в 2023 году рассмотрено 112 обращений граждан, в том числе: 25 обращений по вопросам капитального ремонта и необоснованного начисления взносов, а также 87 обращений по вопросам переноса сроков проведения капитального ремонта, на более ранние. Все обращения своевременно рассмотрены, заявителям направлены мотивированные ответы в установленные законодательством сроки.

В отношении Регионального оператора, в соответствии с Правилами- 1702, проведено 13 проверок, по итогам которых выдано 19 предписаний на устранение выявленных нарушений и объявлено 1 предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований, в части размещения информации в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ). В последствие Региональным оператором исполнены выданные предписания и предостережение, в том числе произведен перерасчет необоснованно начисленных взносов на капитальный ремонт, по многоквартирному дому: г. Каспийск, ул. Кизилюртовская, д. 2, в сумме 6 233,2 тыс. рублей.

Кроме того, в ходе повторного наблюдения за соблюдением обязательных требований законодательства, в части размещения информации в ГИС ЖКХ, установлено, что должностными лицами Регионального оператора, не размещена и (или) размещена не в полном объеме требуемая информация ГИС ЖКХ, в связи с чем, Инспекцией в адрес Прокуратуры РД направлен акт, для принятия в отношении Регионального оператора мер, установленных законодательством.

А по результатам рассмотрения 87 обращений по вопросам переноса сроков проведения капитального ремонта на более ранние, Госжилинспекцией РД направлены письма в Комиссию по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах при Минстрое РД, по переносу сроков проведения капитального ремонта, на более ранние по 67 МКД.

По итогам заседания Комиссии сроки проведения капитального ремонта перенесены: на период 2023-2025 годы - 25 МКД; на период 2026-2028 годы - 21

МКД; на период 2029-2031 годы - 7 МКД; сроки оставлены без изменений - 6 МКД; находятся на стадии рассмотрения - 8 МКД.

Госжилинспекцией РД постоянно осуществляется государственный жилищный контроль (надзор) за организациями, формирующими фонды капитального ремонта на специальных счетах.

По состоянию на 31.12.2023 г. в республике фонды капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – МКД) формируются на 34 специальных счетах, владельцами которых являются 5 ТСЖ, 1 ТСН, 1 ЖСК, 1 ЖК, 23 ООО, 3 ПЖСК.

В соответствии с требованиями законодательства, владельцы специальных счетов ежемесячно в срок до 10 числа месяца за истекшим, представляют в Госжилинспекцию РД отчеты о поступлении денежных средств, а Инспекция, в свою очередь, ежеквартально и своевременно направляет отчеты в Минстрой РФ.

Проведённый в 2023 году анализ собираемости взносов на капитальный ремонт общего имущества по специальным счетам, согласно представленным владельцами специальных счетов сведениям в отчётах, показал, что за период, с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составил менее чем 50 % от размера начисленных по:

- ТСЖ «Зеленый дом» - 42 %;
- ЖСК «Дорожник» - 22 %;
- Регоператор по специальному счёту в МКД №62 по ул. Некрасова, г. Махачкала – 0 %.

В связи с вышеизложенным, в адрес вышеуказанных владельцев специальных счетов были направлены письма о необходимости информирования в пятидневный срок, в письменной форме, собственников помещений в МКД о наличии задолженности и погашении такой задолженности в срок не более чем пять месяцев в соответствии с ч. 8 и 9 ст. 173 ЖК РФ.

В последствии, согласно представленному отчёту о поступлении денежных средств ТСЖ «Зелёный дом», размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт увеличен более чем на 50 % от размера начисленных.

В связи с тем, что сумма поступивших взносов по истечении пяти месяцев с даты получения уведомления Регоператор и ЖСК «Дорожник» не превысила пятидесяти процентов от размера начисленных взносов на капитальный ремонт, Госжилинспекция РД, в соответствии с частью 10 статьи 173 ЖК РФ, уведомила об этом орган местного самоуправления, который постановлением администрации ГО «город Махачкала» от 06.07.2023 г. №274 определил формирование фонда капитального ремонта на счёте Регионального оператора в отношении МКД расположенных по адресу: г. Махачкала, ул. Некрасова, №62 и ул. Гайдара Гаджиева, №11-д.

Также, в 2023 году, в целях повышения платёжной дисциплины и не допущения снижения размера фактических поступлений взносов на капитальный ремонт менее чем на 50 % от размера начисленных, Госжилинспекцией РД, в соответствии с ч. 8 и 9 ст. 173 ЖК РФ были направлены уведомления в адрес следующих владельцев специальных счетов: ООО УК «Меридиан», ТСЖ «Ленина

– 18», ООО УК «Ленком», ТСЖ «Полёт» и ТСЖ «Многokвартирный дом № 70», по которым в последствии, согласно представленным отчётам размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт увеличен более чем на 50 % от размера начисленных.

В соответствии с ч. 1, 4 ст. 192 ЖК РФ, п.17 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и об осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 г. № 1110, в связи с истечением срока действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (МКД) с 1 июня 2023 года исключены из реестра лицензий Республики Дагестан сведения о МКД, в отношении которых предпринимательскую деятельность по управлению осуществляли нижеперечисленные управляющие организации, являющиеся владельцами специальных счетов в 13 МКД, собственники которых формируют фонд капитального ремонта на специальном счете:

1. ООО УК «Ксан» г. Каспийск специальный счет сформирован по адресу: г. Каспийск, ул. Советская, д. №17.

2. ООО УК «Меридиан» г. Каспийск специальные счета сформированы по адресам: г. Каспийск, ул. Назарова, д. №4; г. Каспийск, ул. Назарова, д. №2; г. Каспийск, пр.М. Омарова, д. №2-а; г. Каспийск, ул. Ленина, д. № 78; г. Каспийск, ул. Ленина, д. № 78-а.

3. ООО УК "Согласие" г. Каспийск специальные счета сформированы по адресам: г. Каспийск, ул. Омарова, д. №4; г. Каспийск, ул. Кавказская, д. №6.

4. ООО УК «Маяк» г. Каспийск специальные счета сформирован по адресам: г. Каспийск, ул. Дербентская, д. №1-а; г. Каспийск, ул. Дербентская, д. №1; г. Каспийск, ул. Ленина, д. № 61.

5. ООО УК "Коммунальник-1" г. Каспийск специальные счета сформирован по адресам: г. Каспийск, ул. Хизроева, д. №20; г. Каспийск, ул. Хизроева, д. №20-а.

В связи с этим, Госжилинспекцией РД было направлено письмо в администрацию г. Каспийска о необходимости принятия безотлагательных меры по выбору владельцев указанных специальных счетов или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, а также направления принятого решения в адрес Госжилинспекции РД, Регионального оператора, российской кредитной организации, в которой открыты специальные счета, а также разместить решение в ГИС ЖКХ в установленные законодательством сроки, в соответствии с частями 8, 9 статьи 175 ЖК РФ.

В адрес Госжилинспекции РД сопроводительным письмом от 05.10.2023 г. №56-9296/23 администрация г. Каспийск, проигнорировав требования жилищного законодательства, а именно ч. 8, 9, 10, 12 ст. 175 ЖК РФ; ч. 2, 4, 6 ст. 173 ЖК РФ, направила Постановление от 28 августа 2023 г. №1222 «Об определении Регионального оператора владельцем специального счета, открытого для формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных

домах» (Постановление 1222), об определении Регионального оператора владельцем вышеуказанных специальных счетов.

В этой связи, в целях принятия мер недопущения нарушений в сфере жилищного законодательства, Госжилинспекцией РД направлено письмо в Прокуратуру РД, для принятия мер прокурорского реагирования в отношении администрации г. Каспийск, на предмет правомочности принятия решения по постановлению администрации городского округа «город Каспийск» от 28 августа 2023 г. №1222.

Также Госжилинспекцией РД, в соответствии с Региональной программой, владельцам специальных счетов: ООО УК «Ксан», ООО УК «Меридиан», ТСЖ «Полет» и ТСЖ «Согласие», направлены письма для принятия мер по исполнению требований ч. 1, 2, 3 ст. 189 ЖК РФ и ст. 15 Закона РД №57 по представлению собственникам помещений предложений по капитальному ремонту общего имущества на период 2023-2025 годы,

Следует отметить, что жилищное законодательство предъявляет повышенные требования к контролю над расходованием средств фонда капитального ремонта, который осуществляется собственниками помещений в МКД, а в случае размещения средств фонда на специальном счете - также со стороны кредитной организации, так как, согласно ч. 3 ст. 177 ЖК РФ банк в порядке, установленном данной статьей, банковскими правилами и договором специального счета, обязан обеспечивать соответствие осуществляемых операций по специальному счету требованиям ЖК РФ.

Учитывая специальное назначение средств фонда капитального ремонта, необходимость обеспечения их целевого и эффективного использования, проверка кредитной организацией документов, представленных владельцем специального счета во исполнение положений ч. 4 ст. 177 ЖК РФ, не может быть формальной, в связи с чем Банк обязан осуществлять проверку документов, представляемых в целях совершения платежной операции за счет средств фонда капитального ремонта, на их соответствие требованиям закона.

Для рассмотрения указанных вопросов Госжилинспекцией РД совместно с представителями отделений ПАО «Сбербанк» 29.03.2023 г., в режиме видеоконференцсвязи (ВКС), было проведено совещание для принятия решения об обеспечении целевого и эффективного использования и расходования средств фонда капитального ремонта на специальном счете кредитной организацией, согласно ч. 3, 4 ст. 177 ЖК РФ.

По результатам проведенной ВКС было принято решение об изыскании возможности внесения изменений в требования законодательства по передаче полномочий в части открытия специальных счетов в территориальных органах Федерального казначейства Субъекта РФ и обеспечении сопровождения расходов фонда капитального ремонта, формирование которого осуществляется на специальных счетах, в соответствии с требованиями законодательства.

В этой связи, Госжилинспекция РД выразил готовность Республики Дагестан о принятии участия в качестве пилотного региона, на базе которого может быть проведен эксперимент по открытию и обслуживанию специальных счетов в

территориальных органах Федерального казначейства, осуществлению казначейского сопровождения расходов фондов капитального ремонта, формируемых на специальных счетах, в том числе возможности сохранения оплаты с применением единого документа, источникам компенсации комиссии при перечислении сумм взносов через кредитные организации или единые расчетные центры, учитывая необходимость сохранения собираемости взносов на капитальный ремонт.

Помимо этого, Госжилинспекция РД, в целях обеспечения целевого и эффективного использования и расходования средств фонда капитального ремонта на специальном счете кредитной организацией, согласно ч. 3 ст. 177 ЖК РФ и проверки документов требованиям законодательства, представленных владельцами специальных счетов, в соответствии ч. 4 ст. 177 ЖК РФ, предлагает изыскать возможность заключения соглашения о взаимодействии между Госжилинспекцией РД, Дагестанским отделением ПАО Сбербанк и территориальным органом Федерального казначейства по Республике Дагестан на законодательном уровне.

Соответствующие предложения по внесению изменений в законодательство РФ, Госжилинспекцией РД направлены в Минстрой РФ.

По состоянию на 1 января 2024 года размер совокупной накопленной задолженности по взносам на капитальный ремонт собственников помещений на счете Регионального оператора в республике составил 50,14% (при начислении 5 897,65 млн руб., собрано взносов в размере 2 957,30 млн руб.), а совокупная задолженность за весь период составила 2 999,42 млн руб.

Анализ поступления средств показывает, что за 2015 год собираемость составляла 15,94 %, за 2016 год – 25,68%, за 2017 год – 27,48%, за 2018 год – 38,70%, за 2019 год – 63,17%, за 2020 год – 69,40%, за 2021 год – 69,43%. за 2022 год – 60,20%.

По итогам 12 месяцев 2023 года собираемость составляет 61,2% (из начисленных 955,73 млн руб. собрано взносов в размере 584,95 млн руб.).

Однако, темпы роста уровня собираемости взносов недостаточны, чтобы кардинально изменить ситуацию.

В целях увеличения уровня собираемости взносов на капитальный ремонт и сокращения объема невзысканной задолженности Региональным оператором проводится претензионно -исковая работа: так, за весь период в суды подано 144 032 материалов на общую сумму 2 109,66 млн руб., т.е. в 2023 г. в суды направлено 19 123 материала на общую сумму 385,40 млн руб., а доля задолженности, охваченная претензионно-исковой работой, составляет 70,3%.

В части исполнения судебных решений Фондом за период с 2015 по настоящее время: в ФССП направлено 41 048 исполнительных документов на сумму – 523,70 млн руб., в банковское учреждение ПАО «Сбербанк» направлено 56 075 исполнительных документов на сумму – 765,54 млн руб.

Основной причиной роста совокупной накопленной задолженности по взносам на капитальный ремонт в республике является отсутствие в ЕГРН сведений о правообладателях помещений по которым имеется задолженность, что

не позволяет охватить таких должников претензионно-исковой работой и обеспечить взыскание задолженности в судебном порядке.

Общее количество таких помещений составляет 23951 помещений, совокупная задолженность по которым превышает 810,35 млн руб., что является проблемным вопросом функционирования Региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Дагестан.

Совместно с администрациями муниципальных образований и Региональным оператором, при поддержке органов Прокуратуры РД, в настоящее время ведется работа по выявлению объектов недвижимости, по которым в Росреестре отсутствуют сведения о правообладателях, что делает невозможным взыскание задолженности в судебном порядке.

Следует отметить, что проводимые Администрациями муниципальных образований республики мероприятия по выявлению правообладателей указанных помещений недостаточны.

Также, причиной низкой собираемости взносов на капитальный ремонт в республике является отсутствие в большинстве городов и районов единых расчетных центров по приему платежей за жилищно- коммунальные услуги по системе «единого окна». В городах Дербент, Избербаш, Каспийск, в которых действуют единые центры по приему платежей, наиболее высокие показатели собираемости (80,4%, 73,1% и 80,75% соответственно, в связи с чем остро стоит вопрос по подготовке к включению взноса на капитальный ремонт в систему единой квитанции по оплате ЖКУ: Правительством Республики Дагестан принято решение о создании Единого информационно-расчетного центра (ПП РД от 16 марта 2022 г. №35).

В этой связи, в целях повышения уровня собираемости и сокращения задолженности по взносам на капитальный ремонт, необходимо обеспечить во всех городах и районах республики функционирование единого расчетно-кассового центра по сбору платежей за жилищно-коммунальные услуги, в том числе и за капремонт, с использованием единого платежного документа (ЕПД) по принципу «одного окна».

Следует также отметить, что при оплате жилищно-коммунальных услуг, в том числе взносов на капремонт, собственники помещений вынуждены производить их оплату в разных частях населенного пункта, оплачивая каждую услугу отдельно, в кассах различных поставщиков услуг, затрачивая на это большое количество времени и средств.

ДОКЛАД
правоприменительной практики осуществления
Государственной жилищной инспекцией Республики Дагестан в 2023 году
регионального государственного жилищного надзора и лицензионного
контроля за предпринимательской деятельностью по управлению
многоквартирными домами

Государственная жилищная инспекция Республики Дагестан (далее – Госжилинспекция РД) согласно Положению о Государственной жилищной инспекции Республики Дагестан, утвержденного постановлением Правительства Республики Дагестан от 02.07.2021 № 166 «Вопросы Государственной жилищной инспекции Республики Дагестан» осуществляет:

- региональный государственный жилищный надзор;
- лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами, в том числе лицензионный контроль.

Обзор контрольно-надзорной практики Госжилинспекции РД в 2023 г.
Административная практика Госжилинспекции РД в 2023 г.

Госжилинспекцией РД в период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. в целях реализации своих полномочий по осуществлению регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля проводились контрольные мероприятия, по результатам которых (в рамках административных дел, рассматриваемых самой Госжилинспекцией РД) вынесены следующие постановления по делам об административных правонарушениях:

№ п/п	Наименование статьи, КоАП РФ, Закон	Количество вынесенных постановлений, шт.	Из них, штраф заменен на предупрежде- ние (ст. 4.1.1. КоАП РФ), шт.	Из них, прекращено по малозначит- ельности (ст. 2.9 КоАП РФ), шт.
1	ст. 7.22 КоАП РФ «Нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в	11	2	0

	нежилые, а равно переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением»			
2	ст. 7.23 КоАП РФ «Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами»	111	3	0
3	ст. 7.23.3 ч. 1 КоАП РФ «Нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»	1	1	0
4	ст. 7.23.2 ч. 1 КоАП РФ «Воспрепятствование деятельности по управлению многоквартирным домом, выразившееся в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, жилищно-строительному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу или одному из собственников помещений в многоквартирном доме, либо в уклонении от передачи таких документов указанным лицам, либо в нарушении предусмотренных федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами порядка и сроков передачи указанных документов»	11	5	0
5	ст. 9.16 ч. 4 КоАП РФ «Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам, требований их оснащённости приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах»	0	0	0
6	ст. 9.16 ч. 5 КоАП РФ «Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований о разработке и доведении до сведения собственников помещений в	0	0	0

	многоквартирных домах предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирных домах»			
7	ст. 14.1.3 ч. 2 КоАП РФ «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований»	22	7	2
8	ст. 14.1.3 ч. 3 КоАП РФ «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований»	8	4	0
9	ст. 7.21. ч. 1 КоАП РФ «Порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольные переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению»	3	0	0
10	ст. 7.21. ч. 2 КоАП РФ «Самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах»	3	0	0
11	ст. 9.23 ч. 2 КоАП РФ «Нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»	1	0	0
	Итого	171	22	2

Деятельность по обеспечению безопасности при использовании газового оборудования в быту и обоснованностью платежей за ЖКУ

Одним из основных направлений работы отдела является, контроль за обеспечением безопасности при использовании газового оборудования в быту.

Безопасное использование и содержание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования обеспечиваются путем осуществления комплекса работ, это:

- техническое обслуживание и ремонт внутридомового и внутриквартирного газового оборудования (далее ВДГО/ВКГО);
- аварийно-диспетчерское обеспечение;
- техническое диагностирование ВДГО/ВКГО;
- замена оборудования с истекшим срока эксплуатации.

С 01.09.2023г. вступил в силу Федеральный закон от 18.03.2023 № 71-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона «О газоснабжении в Российской Федерации», в части передачи функций по техническому обслуживанию и ремонту ВДГО/ВКГО газораспределительным организациям. УК,

УО, ТСЖ и жителям республики необходимо перезаключить договоры на ТО ВДГО/ВКГО с газораспределительными организациями.

В целях безопасного использования и содержания ВДГО/ВКГО, Госжилинспекцией РД осуществляется контроль за соблюдением Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании ВДГО/ВКГО при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования». Отделом постоянно проводится мониторинг наличия у обслуживающих организаций договоров на техническое обслуживание и технического диагностирования ВДГО/ВКГО, а также актов выполненных работ.

Количество договоров, перезаключенных с газораспределительными организациями на ТО ВДГО/ВКГО в соответствии с 71-ФЗ, составляет:

- ВДГО с УК, ТСЖ, ЖСК – 198;
- ВДГО с собственниками домовладений – 47510;
- ВКГО – 15700.

Итого: 63 210 договора, что составляет 10,4% от общего количество абонентов. Данная работа проводится ежедневно.

Обязательным условием безопасного использования ВДГО/ВКГО является надлежащее содержание дымовых и вентиляционных каналов жилых помещений.

За 2023 г. в Госжилинспекцию РД поступило 51 обращений от граждан о нарушениях функционирования дымовых и вентиляционных каналов в МКД. В рамках рассмотрения обращений проведено 49 контрольно-надзорных мероприятий, в ходе которых выявлено 47 нарушений, по результатам которых выдано 47 предписаний на их устранение.

Также, в рамках исполнения поручений руководителя Оперативного штаба Республики Дагестан по подготовке и прохождению ОЗП, в связи с участившимися случаями отравления угарным газом и хлопков газовоздушной смеси в МКД и ИЖС и в целях профилактики недопущения несчастных случаев, Госжилинспекцией РД совместно с ООО «Газпром межрегионгаз Махачкала», ООО «Газпром газораспределение Дагестан», с представителями муниципальных образований и МЧС по РД, проводятся рейдовые (профилактические) мероприятия по информированию населения соответствующего муниципального образования, агитационной работы в местах массового скопления населения о необходимости соблюдения правил безопасного пользования газа в быту, о действующем порядке технического обслуживания ВДГО/ВКГО, а также организации технического обслуживания дымовых и вентиляционных каналов в многоквартирных и жилых домах, в соответствии с требованиями Постановления № 410.

Госжилинспекцией РД, в ходе совместных рейдовых мероприятий, проводимых с газораспределительными организациями, выявлялись факты самовольно установленного несертифицированного газового оборудования и несоблюдения правил обеспечения безопасного использования и содержания

ВДГО/ВКГО. Нарушения выявлялись в части установки несертифицированного обогревательного оборудования (Иранский Камин), использование резиновых кислородных шлангов для подключения к газовым плитам и котлам отопления. Представителями газораспределительных организаций во избежание несчастных случаев произведено 7981 отключений приборов от системы газоснабжения, собственникам помещений выданы предписания на замену данного газового оборудования и Памятки «Правила пользования газом в быту».

Проводится работа по информированию населения о действующем порядке содержания и ремонта ВДГО и ВКГО посредством выступлений на телевидении, публикации в СМИ, размещения информации на социальных сетях. Главной целью данных мероприятий является информирование населения о необходимости обеспечения безопасности при использовании и содержании газового оборудования, соблюдение Правил пользования газом в быту и надлежащее содержание дымовых и вентиляционных каналов.

По информации представленной ГУ МЧС РД, количество происшествий за период 2023 г. составляет:

Вид происшествий	Количество	Пострадали (дети)	Погибли (дети)
Хлопок газовоздушной смеси	21	27 (4)	1 (1)
Отравление угарным газом	31	75 (23)	11
Аварии на коммунальных газопроводах	41	2	-
Итого:	93	104 (27)	12 (1)

В Госжилинспекцию РД поступают обращения граждан, по вопросам необоснованного начисления платежей за коммунальные услуги, а именно:

- внесения необоснованных корректировок показаний приборов учета в базу данных поставщиков услуг;
- изменения количества проживающих лиц в одностороннем порядке;
- отказ регистрации ПУ ресурсоснабжающими организациями;
- применения повышенных нормативов потребления коммунальных услуг.

В следствие, такое отношение влияет на сбор платежей граждан и огромные долги за жилищно-коммунальные услуги перед поставщиками услуг.

За 2023г. отделом рассмотрено - 245 обращений, по - 133 обращениям даны письменные разъяснения. Проведено КНМ - 112, выдано предписаний – 112. Сумма перерасчета необоснованно начисленной суммы за ЖКУ составляет – 19 млн. 159 тыс. руб.

Также, в целях защиты прав граждан по учету потребления коммунальных ресурсов в соответствии с ч. 1 ст. 13 Федерального закона от 23.09.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», Госжилинспекция РД обратилась в прокуратуру Республики Дагестан об обязанности Филиала ПАО

«Россети Северный Кавказ» - «Дагэнерго» оборудовать 2 933 МКД коллективными (общедомовыми) приборами учета электрической энергии на территории Республики Дагестан. 20.01.2023 г. Советский районный суд города Махачкалы удовлетворил исковые требования Прокуратуры РД. Аналогичные исковые требования выставлены в адрес и других поставщиком коммунальных услуг республики.

На постоянной основе отделом надзора за обоснованностью платежей за ЖКУ проводится мониторинг ресурсоснабжающих организаций по вопросу размещения информации в системе ГИС ЖКХ. За несвоевременное размещение информации о платежных документах, в адрес 13 РСО г. Махачкалы и г. Каспийска выдано 13 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований Раздела 8 приказа Минкомсвязи России № 74, Минстроя России от 29.02.2016 №114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

Сотрудники отдела регулярно участвуют во всех мероприятиях Госжилинспекции РД, принимают участие в совещаниях с участием ресурсоснабжающих и управляющих организаций, дают разъяснения по изменениям законодательства, вносят предложения по регулированию возникших разногласий в рамках жилищного законодательства.

Лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

Во исполнение требований Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», а также в соответствии с утвержденным Правительством РФ Постановлением от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее - Положение), лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации (п. 8.5 ст. 13 ЖК РФ).

Уполномоченным органом на проведение организационных и технических мер, связанные с формированием и обеспечением деятельности Лицензионной комиссии Республики Дагестан по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - Лицензионная комиссия), согласно Распоряжению Главы Республики, Дагестан от 29.12.2014 № 80-рг «О формировании Лицензионной комиссии Республики Дагестан по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами» определена Госжилинспекция РД.

Распоряжением Главы Республики Дагестан от 02.02.2015 № 6-рг утверждено «Положение о Лицензионной комиссии Республики Дагестан по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами» и персональный состав

Лицензионной комиссии из 15 человек, в числе которых представители Народного Собрания, Общественной палаты, органов государственной власти РД, Совета муниципальных образований, а также общественных, научных и образовательных учреждений республики.

Во исполнение возложенных полномочий по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, Госжилинспекцией РД в 2023 г. проведена следующая работа:

1) по запросам лицензионной комиссии проведены проверки - 224 претендентов на прохождение квалификационного экзамена на предмет отсутствия в реестре дисквалифицированных лиц;

2) проведено - 100 проверок на предмет соответствия соискателей лицензии лицензионным требованиям;

3) проведено - 12 квалификационных экзаменов на знание руководителями организаций требованиям жилищного законодательства, по результатам которых выдано 71 или 31,6% квалификационных аттестатов лицам, успешно прошедшим тестирование;

4) 90 управляющим организациям предоставлена лицензия, 10 соискателям отказано в предоставлении по причине нарушения обязательных лицензионных требований;

5) у 3 управляющих организаций прекращено действие лицензии в связи с прекращением лицензируемого вида деятельности;

6) 3 лицензии аннулированы по решению суда.

Информация о лицах, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии, объектах управления, размещена в ГИС ЖКХ. Кроме того, в ГИС ЖКХ размещена информация о лицензиатах, лицензия которых аннулирована и прекращена, а также сведения о дисквалифицированных должностных лицах - руководителях управляющих организаций.

Сформированная система лицензирования обеспечивает публичность и прозрачность процедуры выбора способа управления каждым многоквартирным домом или смены управляющей организации.

В 2023 г. Лицензионной комиссией принято 10 решения об отказе соискателю лицензии в предоставлении лицензии по основаниям несоответствия соискателя лицензии лицензионным требованиям, предусмотренным пп. 1.1 и 3 п. 1 ч. 1 ст. 193 ЖК РФ.

Причины переоформления лицензии – изменение наименования и (или) юридического адреса местонахождения лицензиата.

Заявление о продлении срока действия лицензии подается в лицензирующий орган не ранее 60 рабочих дней и не позднее 45 рабочих дней до дня истечения срока действия лицензии.

Решение о продлении срока действия лицензии принимается лицензирующим органом при условии, что в результате проверки лицензиата установлено соблюдение срока подачи заявления о продлении срока действия лицензии, его соответствие лицензионным требованиям, предусмотренным п.п. 1 - 6.1 ч. 1

ст. 193 ЖК РФ, также отсутствие грубых нарушений лицензиатом лицензионных требований, предусмотренных пп. «в» - «д» п. 4 (1) Положения, и неисполненных предписаний об устранении грубых нарушений лицензионных требований, срок исполнения которых истек на дату проведения указанной проверки. Срок рассмотрения заявления о продлении срока действия лицензии не может превышать 15 рабочих дней со дня его поступления в лицензирующий орган.

Заявление о внесении изменений в реестр лицензий подается в лицензирующий орган не позднее 15 рабочих дней со дня наступления случая, являющегося основанием для внесения изменений в реестр лицензий в соответствии с ч. 1 ст. 18 ФЗ № 99.

Анализ результативности Госжилинспекцией РД осуществлялся на основании методики, определяющей порядок проведения мониторинга эффективности лицензирования отдельных видов деятельности, а также сбора, обработки и анализа документов и сведений, полученных в ходе выполнения административных процедур в рамках предоставления государственной услуги по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и исполнения государственной функции по лицензионному контролю.

Наиболее распространенными нарушениями, приводившими к наложению административных наказаний, являлись:

- нарушения правил технической эксплуатации и ремонта жилищного фонда;
- нарушения норм уровня и режима обеспечения населения коммунальными услугами;
- нарушения расчёта размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Приостановление срока действия лицензии не предусмотрено законодательством Российской Федерации. Случаев аннулирования лицензии не было.

В 2023 г. было принято решение о прекращении действия лицензии в отношении 3 лицензиатов в связи с прекращением лицензируемого вида деятельности.

Анализ результатов мероприятий по лицензионному контролю, проведенных в 2023 г. в отношении лицензиатов, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на территории Республики Дагестан, позволяет сделать следующие выводы:

а) установленные лицензионные требования и порядок лицензирования, позволяют ограничить доступ на рынок по управлению многоквартирными домами организаций, оказывающих услуги и выполняющих работы на низком уровне качества.

б) наблюдается заинтересованность лицензиатов в предупреждении нарушений, связанных с управлением многоквартирными домами, содержанием общего имущества собственников, принятии мер по устранению данных нарушений, как на стадии проведения проверочных мероприятий, так и до

рассмотрения административных дел, возбуждаемых по результатам проводимых проверок.

Вместе с тем, предписания, которые выдавались лицензиатам по результатам надзорных мероприятий, проводимых в рамках лицензионного контроля, в большей степени не исполнялись в установленный срок несмотря на значительные штрафные санкции за неисполнение предписаний.

Существующий порядок аннулирования лицензий является сложным и продолжительным по времени, т.к. лицензиаты, обжалуя в разных инстанциях выданные предписания, составленные административные протоколы и вынесенные решения, не выполняют в срок необходимые и исчерпывающие меры по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме (домах), обеспечению нормативного уровня коммунальных услуг потребителю.

Лицензионные требования, предъявляемые к соискателям лицензии и лицензиатам, отраженные в ч. 1 ст. 193 ЖК РФ, а не обеспечивают всех необходимых мер, позволяющих исключить проникновение в сферу управления многоквартирными домами лиц, совершавших ранее тяжкие преступления и преступления в сфере экономики. Так, в настоящее время соискатель лицензии имеет возможность получить лицензию в случае, когда его должностное лицо хоть и совершило ранее преступление в экономической сфере, но в силу действующего уголовно - процессуального законодательства, было освобождено от уголовной ответственности по не реабилитирующим обстоятельствам – прекращение уголовного преследования в случаях возмещения причиненного государству ущерба.

В связи с этим предлагается:

а) расширить лицензионные требования, касающиеся судимости должностного лица соискателя лицензии, лицензиата;

б) внести дополнительные требования к соискателю лицензии в части наличия у должностного лица соискателя лицензии (единоличного исполнительного органа юридического лица, руководителя юридического лица или индивидуального предпринимателя) профильного образования;

в) внести дополнительные требования к соискателю лицензии в части наличия у должностного лица соискателя лицензии (единоличного исполнительного органа юридического лица, руководителя юридического лица или индивидуального предпринимателя) стажа работы в жилищно-коммунальной сфере не менее 3-х лет;

г) в приказ Минстроя России от 05.12.2014 № 789/пр «Об утверждении Порядка проведения квалификационного экзамена, порядка определения результатов квалификационного экзамена, Порядка выдачи, аннулирования квалификационного аттестата, порядка ведения реестра квалификационных аттестатов, формы квалификационного аттестата, перечня вопросов, предлагаемых лицу, претендующему на получение квалификационного аттестата, на квалификационном экзамене» (далее - Порядок) следующие поправки:

- п. 13 Порядка после слов «Квалификационный экзамен проводится в форме» дополнить словами «компьютерного тестирования и собеседования»;

- п. 13 Порядка дополнить абзацем следующего содержания: «Лицензионная комиссия проводит квалификационный экзамен, который проходит в два этапа: первый этап - компьютерное тестирование, состоящее из 1000 вопросов; второй этап - собеседование»;

- п. 25 Порядка дополнить абзацем следующего содержания: «При положительном результате компьютерного тестирования кандидат допускается к собеседованию (далее - второй этап). Перерыв между первым и вторым этапом квалификационного экзамена не может быть менее 60 минут. Кандидаты, претендующие на прохождение квалификационного экзамена, ответившие верно менее чем на 95 из 100 вопросов компьютерного тестирования, не допускаются к прохождению собеседования (второго этапа)»;

- дополнить Порядок п. 26 и изложить его в следующей редакции: «Второй этап (собеседование) начинается с объявления результатов претендентов по итогам компьютерного тестирования. Собеседование проводится в день квалификационного экзамена, после прохождения претендентом компьютерного тестирования (первого этапа) квалификационного экзамена. В ходе собеседования члены лицензионной комиссии задают претенденту вопросы в соответствующей области, связанные с требованиями, установленными законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в сфере жилищно - коммунального хозяйства»;

д) количество попыток при сдаче квалификационного экзамена не более 3 - х раз подряд, а последующий допуск претендента сдачи квалификационного экзамена - не ранее чем через 6 месяцев.

Обзор судебной практики в 2023 г.

Всего в 2023 г. в судах оспорено 11 постановлений Госжилинспекции РД по делу об административном правонарушении, из них 7 постановлений оставлены без изменения, 2 постановления отменены и 2 постановления находятся в производстве.

За отчетный период Госжилинспекцией РД в рамках ч. 12 ст. 20 ЖК РФ подано 24 исковых заявлений о понуждении исполнения выданных предписаний, из них удовлетворено 6 исковых заявлений, 18 исковых заявлений находятся в производстве.

Говоря о сложившейся судебной практике за отчетный период, следует отметить, что она не была ненасыщенной как предыдущие годы.

Связано это, как нам представляется с установленным постановлением Правительства РФ от 10 марта 2022г. № 336 "Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля" мораторием, который существенно ограничил проведение плановых и внеплановых проверок.

Тем не менее в 2023 г. нарушителями в судах оспорено 11 постановлений Госжилинспекции РД, из них 7 постановлений оставлены без изменения, 2 постановления отменены и 2 постановления находятся в производстве.

За отчетный период Госжилинспекцией РД в рамках ч. 12 ст. 20 ЖК РФ подано 24 исковых заявлений о понуждении исполнения выданных предписаний, из них удовлетворено 6 исковых заявлений, 18 исковых заявлений находятся в производстве.

Одно исковое заявление о признании недействительным протокол общего собрания собственников.

По итогам анализа судебной практики в 2023 г. хотелось коротко остановиться на деле по иску Госжилинспекции РД к управляющей компании о признании недействительным решения общее собрание собственников о выборе управляющей компании для управления многоквартирным домом.

В Госжилинспекцию РД поступил протокол общего собрания собственников о выборе для управления управляющей компании, которая не имеет лицензии, с отлагательным условием, что УК в будущем получит лицензию.

Учитывая то обстоятельство, что осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом не допускается без лицензии, Госжилинспекция РД обратилась с иском о признании недействительным такого решения.

Решением городского суда общей юрисдикции в иске Госжилинспекции РД отказано, чем мотивировал суд такое решение до сих пор неизвестно, так как, несмотря на длительное время, прошедшее со дня объявления резолютивной части, суд не направил в Госжилинспекцию РД мотивированного решения, по получению решения суда оно будет соответственно оспорено.

Как нам представляется такая спорная ситуация возникла в связи с правовой неопределенностью норм жилищного законодательства, касательно о возможности выбора управляющей компании не имеющей лицензии с отлагательным условием, что лицензия будет получена в будущем.

Предложения о необходимости внесения изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре)

1. В соответствии с ч. 1 ст. 31 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее - Закон № 248-ФЗ) под контролируруемыми лицами в целях настоящего Федерального закона понимаются граждане и организации, деятельность, действия или результаты деятельности которых либо производственные объекты, находящиеся во владении и (или) в пользовании которых, подлежат государственному контролю (надзору), муниципальному контролю.

В соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 31 Закона № 248-ФЗ под гражданами понимаются физические лица - граждане Российской Федерации, иностранные граждане, лица без гражданства, в том числе осуществляющие предпринимательскую деятельность (индивидуальные предприниматели). Граждане, не осуществляющие предпринимательской деятельности, признаются контролируемыми лицами в

случае владения и (или) пользования производственными объектами, являющимися объектами контроля в соответствии со ст. 16 настоящего Федерального закона, за исключением жилых помещений, если иное регулирование в отношении жилых помещений не предусмотрено федеральным законом о виде контроля.

В соответствии с ч. 4 ст. 77 Закона № 248-ФЗ, если иное не предусмотрено федеральным законом о виде контроля, осмотр не может проводиться в отношении жилого помещения.

Вместе с тем в п. 1 ч. 1 ст. 20 ЖК РФ закреплён, в том числе, такой предмет проверки как проверка соблюдения требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое в многоквартирном доме, порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме.

При этом, указанная статья не закрепляет прямое право органов государственного жилищного надзора осуществлять такое контрольное действие, как осмотр жилого помещения и вообще граждан, являющихся собственниками жилых помещений.

Руководствуясь указанной неотрегулированностью жилищного законодательства органы прокуратуры, как правило, отказывают в согласовании проведения внеплановых выездных проверок.

В связи с этим предлагается внести соответствующие изменения в ст. 20 ЖК РФ.

2. Неподдающиеся логике положения содержат некоторые нормы Постановления Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – Постановление № 336), в частности, в соответствии с абз. 9 пп. «б» п. 3 Постановления № 336 проверка в рамках жилищного и лицензионного контроля в случае поступления жалобы граждан в связи с защитой своих нарушенных прав проводится без согласования с органами прокуратуры, но как это следует из абз. 11 пп. «а» п. 3 Постановления № 336 проверка исполнения предписания, выданного в рамках указанных видов контроля проводится только после согласования с органами прокуратуры.

То есть, выявлять нарушение обязательных требований и выдать предписание об их устранении допускается без согласования с органами прокуратуры, а проверка его исполнения допускается только после согласования с органами прокуратуры.

Неоднозначная ситуация сложилась в ходе осуществления процедуры продления срока действия лицензии, т.е. когда управляющая компания была лишена лицензии в связи с истечением срока ее действия, но в последующем (к примеру, через месяц) получила новую лицензию, в этом случае возникает вопрос, имеет ли управляющая компания право управлять этим многоквартирным домом

без нового решения собственников помещений о выборе этой управляющей компании.

Следует сразу оговориться, что в действующем жилищном законодательстве отсутствуют нормы, которые четко регулировали бы данный вопрос, что в свою очередь порождает правовую неопределенность.

При решении данного вопроса Госжилинспекция РД исходила о необходимости принятия нового решения о выборе управляющей компании (при условии управления многоквартирным домом по результатам открытого конкурса, либо временного управления).

Тем не менее, считаем необходимым внести соответствующие изменения в действующее жилищное законодательство с тем, чтобы в правоприменительной практике по указанным вопросам сложилась единообразное понимание и применение норм законодательства.
