



ПРИКАЗ
04.03.2024 № *9-ср*
Шупашкар хули

ПРИКАЗ
04.03.2024 № *9-ср*
г.Чебоксары

Об утверждении доклада о результатах обобщения правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами за 2023 год

В соответствии со статьей 47 Федерального закона от 31 июля 2020 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» приказываю:

1. Утвердить доклад о результатах обобщения правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами за 2023 год согласно приложению №1 к настоящему приказу.

2. Сектору организационной работы и контроля Государственной жилищной инспекции Чувашской Республики разместить настоящий приказ на официальном сайте Государственной жилищной инспекции Чувашской Республики на Портале органов власти Чувашской Республики в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Руководитель – главный
государственный жилищный
инспектор Чувашской Республики

В.В. Кочетков

Приложение № 1
к приказу Государственной
жилищной инспекции
Чувашской Республики
от 04.03.2024 № 3-а

**Доклад о результатах обобщения правоприменительной
практики при осуществлении регионального государственно-
го лицензионного контроля за осуществлением предпринима-
тельской деятельности по управлению многоквартирными
домами за 2023 год**

**1. Организация осуществления Инспекцией регионального государ-
ственного лицензионного контроля за осуществлением предпри-
нимательской деятельности по управлению многоквартирными
домами в 2023 году**

Настоящий доклад подготовлен Государственной жилищной инспекцией Чувашской Республики (далее – Инспекция) в соответствии со статьей 47 Федерального закона от 31 июля 2020 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ).

Региональный государственный лицензионный контроль за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - лицензионный контроль) отнесен к полномочиям органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации Жилищным кодексом Российской Федерации и в соответствии с Положением об Инспекции, утвержденным постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 05 октября 2010 г. № 327 «Вопросы Государственной жилищной инспекции Чувашской Республики», осуществляется Инспекцией.

С июля 2021 года вступил в силу Федеральный закон № 248-ФЗ, в соответствии с которым Постановлением Кабинета Министров ЧР от 28.02.2022 № 74 утверждено Положение о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – Положение № 74). Согласно Положению № 74 с марта 2022 года лицензионный контроль осуществляется посредством инспекционных визитов, документарных и выездных проверок, контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия контролируемыми лицами в форме наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности) и выездного обследования

2. Осуществление лицензионного контроля

За 2023 год в рамках осуществления лицензионного контроля Инспекцией проведено **217 проверок**. По итогам надзорных мероприятий Инспекцией **выявлено более 567 фактов нарушений лицензионных требований**.

Наиболее типичными являются нарушения правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (463) некачественное предоставление населению

коммунальных услуг (463), порядка расчета платы за жилищно-коммунальные услуги (21), нарушения требований законодательства о раскрытии информации (7), по вопросам подготовки и прохождения отопительного периода (32) и иных требований.

В целях пресечения и устранения выявленных фактов нарушений обязательных требований должностными лицами Инспекцией:

выдано предписаний – **167** ;

внесено предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований – **468**;

вынесено постановлений о привлечении к административной ответственности, предусмотренной частями 4, 5 статьи 9.16, ч.2, 3 ст.14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) – **230**;

составлено протоколов об административных правонарушениях, предусмотренных частью 2 статьи 13.19.2, частями 1, 24 статьи 19.5, статьей 19.7, частями 4, 5 статьи 9.16, ч.2, 3 ст.14.1.3 КоАП РФ – **67**.

По выявленным в 2023 году в рамках осуществления лицензионного контроля нарушениям предъявлено штрафов на общую сумму **420,8 тыс руб.**, получено фактически по штрафным санкциям на общую сумму **932,7 тыс. руб.**

В 2023 году проведение профилактических мероприятий, направленных на снижение риска причинения вреда (ущерба), является приоритетным по отношению к проведению контрольных (надзорных) мероприятий.

3. Анализ правоприменительной практики при осуществлении лицензионного контроля

В 2023 году количество контрольных (надзорных) мероприятий, результаты которых обжаловались в судебном порядке – 26:

в отношении решений, принятых по результатам контрольных (надзорных) мероприятий – 18 (удовлетворено 4);

в отношении решений о привлечении контролируемого лица к административной ответственности – 8 (удовлетворено 1).

Так к примеру, в ходе проверки установлено, что в доме № 2А лифт № 2 грузоподъемностью 630 кг (зав. № S/N V 0000 2091786, рег. № 1062100070) не функционирует, о чем управляющей организацией также предоставлен соответствующий акт обследования от 10.01.2022.

Согласно данному акту 06 января 2022 года вышел из строя преобразователь частоты электродвигателя лифта марки «VAGON». Данный факт также отражен в соответствующем письме от 12.01.2022 от ООО «Новлифт». По результатам проверки был составлен акт проверки от 01.03.2022 №17/19 и выдано предписание от 01.03.2022 № 17/13.

Предписанием Госжилинспекции Чувашии от 01.03.2022 № 17/13 ООО «Управляющая компания Светлый дом» предписано обеспечить функционирование лифта № 2 (зав. № S/N V 0000 2091786, рег. № 1062100070) грузоподъемностью 630 кг в доме № 2А по ул. Семенова г.Новочебоксарск путем проведения его ремонта в срок до 22.04.2022. Не согласившись с выданным предписанием, ООО «Управляющая компания Светлый дом» обратилось в арбитражный суд.

Суд отказал в удовлетворении заявления по следующим основаниям.

В части 2.3 статьи 161 ЖК РФ предусмотрено, что управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В силу пункта 42 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491), управляющие организации отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

В пункте 10 Правил № 491 установлено, что общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, а также безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества.

К общему имуществу в многоквартирном доме, принадлежащему собственникам на праве общей долевой собственности, относятся лифты, лифтовые и иные шахты (пункт 1 части 1 статьи 36 ЖК РФ, подпункт «а» пункта 2 Правил №491).

В подпункте «з» пункта 11 Правил № 491 установлено, что содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества включает в себя текущий и капитальный ремонт.

Таким образом, из системного толкования приведенных норм следует, что на управляющую компанию возложены обязанности по содержанию общего имущества многоквартирного дома, в том числе по обеспечению содержания лифта в исправном состоянии и его безопасной эксплуатации.

Как следует из материалов дела, в доме № 2А по ул. Семенова г.Новочебоксарск на пассажирском лифте № 2 вышел из строя частотный преобразователь привода электродвигателя лебедки НК P00315-G2H1SSVA1B5A4B100+FL26+DPAP+DLRU «VAGON» мощностью 15 кВт, 400 В.

Таким образом, исходя из пункта 7.6.1 ГОСТ Р 55964-2014, для устранения выявленного повреждения лифтового оборудования следует провести работы, относящиеся к капитальному ремонту лифтов.

Заявитель указывает, что по результатам проведения внеочередного общего собрания собственников помещений МКД (протокол № 1 от 26.02.2022) по вопросам капитального ремонта лифтового оборудования и финансирования данных работ решение собственниками помещений не принято, отсутствовал кворум, в связи с чем, считает, что обязанность по проведению капитального ремонта лифта не может быть возложено на управляющую организацию.

Между тем, судом установлено, что проведение общего собрания собственников помещений дома по вопросу проведения ремонта лифтового оборудования и финансирования данных работ инициировалось Обществом единожды, в 2022

году. При этом решение по данному вопросу не было принято по причине отсутствия кворума, а не ввиду голосования собственников «против» проведения указанных работ. Доказательства обратного суду не представлены.

Таким образом, действуя разумно и добросовестно, в целях соблюдения приведенных норм жилищного законодательства, обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содержания общего имущества в МКД, управляющая организация имела возможность и обязана была повторно инициировать проведение общего собрания собственников помещений дома по спорному вопросу.

Между тем, таких мер не предприняла (иного не доказано). Вследствие изложенного, судом установлено, что доказательств принятия заявителем исчерпывающих мер, направленных на соблюдение требований действующего законодательства, в материалы дела не представлено.

При таких обстоятельствах, суд пришел к выводу, что содержащееся в оспариваемом предписании требование об обеспечении функционирования лифта № 2 (зав. № S/N V 0000 2091786, рег. № 1062100070) грузоподъемностью 630 кг в доме № 2А по ул. Семенова г.Новочебоксарск путем проведения его ремонта является законным и обоснованным. Предписание отвечает критериям конкретности и исполнимости.

4. Профилактика нарушений обязательных требований при осуществлении лицензионного контроля

В соответствии с пунктом 1 статьи 8 Федерального закона № 248-ФЗ приоритетным по отношению к проведению контрольных (надзорных) мероприятий является проведение профилактических мероприятий.

При осуществлении лицензионного контроля проводились следующие профилактические мероприятия:

- 1) информирование – 101;
- 2) обобщение правоприменительной практики – 1;
- 3) объявление предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований – 468;
- 4) консультирование – 1601;
- 5) профилактический визит – 35.

Таким образом, показатель охвата доли управляющих организаций за счет проведения профилактических мероприятий составляет 100%, что указывает на проведение работы по профилактике нарушений и снижение их в подконтрольной сфере.

Информирование осуществляется посредством размещения Инспекцией предусмотренных статьей 46 Федерального закона № 248-ФЗ сведений на официальном сайте Инспекцией на Портале органов власти Чувашской Республики в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – сайт Инспекции), в средствах массовой информации, через личные кабинеты контролируемых лиц в государственных информационных системах (при их наличии) и в иных формах.

В целях профилактики на сайте Инспекции размещены:

Постановление Кабинета Министров Чувашской Республики от 28.02.2022 № 74 «Об утверждении Положения о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»;

приказ Государственной жилищной инспекции Чувашской Республики от 20.09.2022 № 56-од «Об утверждении перечня юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, деятельности которых присвоены категории риска при осуществлении лицензионного контроля»;

программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям;

руководство по соблюдению обязательных требований при осуществлении государственного жилищного надзора;

исчерпывающий перечень сведений, которые могут запрашиваться у контролируемого лица при осуществлении контрольных (надзорных) мероприятий;

перечень нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом регионального государственного жилищного надзора

сведения о порядке досудебного обжалования решений контрольного (надзорного) органа, действий (бездействия) его должностных лиц;

перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований, порядок отнесения объектов контроля к категориям риска;

сведения о способах получения консультаций по вопросам соблюдения обязательных требований;

информация о мерах ответственности, применяемых при нарушении обязательных требований.