

Руководство по соблюдению обязательных требований в сфере лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

Руководство разработано государственной жилищной инспекцией Магаданской области во исполнение требований статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», на основе анализа причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований, актуальных в 2020 году.

Обязательные требования, предъявляемые к управлению многоквартирными домами установлены следующими нормативными правовыми актами:

Жилищным кодексом Российской Федерации;

Федеральным законом от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Федеральным законом от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»

Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

Постановлением Правительства Российской Федерации от 09 июля 2016 г. № 649 «О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов»;

Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

В 2020 году контрольно-надзорная деятельность Инспекции осуществлялась с учетом особенностей установленных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 № 438 (ред. от 14.09.2020) «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».

В 2020 году в Инспекцию поступило 1945 обращений граждан, в том числе 1449 обращений по вопросам лицензионного контроля, в рамках которого проведены 6 внеплановых проверок в отношении соискателей лицензии, 3 – по заявлениям лицензиатов о переоформлении лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в связи с изменением места осуществления юридическими лицами лицензируемого вида деятельности.

197 внеплановых проверок – в отношении лицензиатов, из которых 71 проверка проведена в связи с истечением срока исполнения лицензиатами ранее выданных предписаний, 126 – на основании поступивших в Инспекцию обращений, заявлений граждан, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, средств массовой информации о нарушениях лицензиатом лицензионных требований.

После установленных Постановлением № 438 ограничений при проведении проверок Инспекцией согласовано с прокуратурой Магаданской области и проведено 7 проверок лицензиатов. Случаи отказа согласования проверок отсутствуют.

Плановые проверки лицензиатов в 2020 году Инспекцией не проводились.

Технические осмотры общего имущества многоквартирного дома

1. Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований связаны с нарушением правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений, в том числе ***требований связанных с проведением осмотров общего имущества многоквартирного дома.***

В соответствии с подпунктом «а» пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от

геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя, в том числе *осмотр общего имущества*, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 настоящих Правил ответственными лицами, *обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества* требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

В соответствии с постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений.

Один раз в год в ходе весеннего осмотра следует проинструктировать нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений о порядке их содержания и эксплуатации инженерного оборудования и правилах пожарной безопасности.

Плановые осмотры жилых зданий следует проводить:

- общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;
- частичные - осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, должны проводиться внеочередные (неплановые) осмотры.

Организация проведения осмотров и обследований жилых зданий осуществляется следующим образом:

- общие плановые осмотры, а также внеочередные проводятся соответствующими организациями по обслуживанию жилищного фонда. При осмотрах домов, находящихся на техническом обслуживании организации по обслуживанию жилищного фонда, в комиссию следует дополнительно включать представителя правления ЖСК, ТСЖ и др.;

- частичные плановые осмотры конструктивных элементов и инженерного оборудования проводятся специалистами или представителями специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт.

Особое внимание в процессе осмотров должно быть уделено тем зданиям и их конструкциям и оборудованию, которые имеют физический износ свыше 60%.

Обнаруженные во время осмотров дефекты, деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций или здания, обрушению или нарушению нормальной работы оборудования, должны быть устранены собственником с привлечением организации по содержанию жилищного фонда или с другой привлеченной для выполнения конкретного вида работ организацией в установленные сроки.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна принимать срочные меры по обеспечению безопасности людей, предупреждению дальнейшего развития деформаций, а также немедленно информировать о случившемся его собственника или уполномоченное им лицо.

Результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

В журнале осмотров отражаются выявленные в процессе осмотров (общих, частичных, внеочередных) неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов дома. Результаты осенних проверок готовности объекта к эксплуатации в зимних условиях отражаются в паспорте готовности объекта.

Результаты общих обследований состояния жилищного фонда, выполняемых периодически, оформляются актами.

Организация по обслуживанию жилищного фонда на основании актов осмотров и обследования должна в месячный срок:

а) составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период.

б) уточнить объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра - на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта.

в) проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в зимних условиях.

г) выдать рекомендации нанимателям, арендаторам и собственникам приватизированных жилых помещений на выполнение текущего ремонта за свой счет согласно действующим нормативным документам.

Устранение мелких неисправностей, а также наладка и регулировка санитарно-технических приборов и инженерного оборудования должны, как правило, производиться организацией по содержанию жилищного фонда.

2. Анализ судебной практики

Управляющей организацией не приняты своевременные меры к надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома (неплотное примыкание входных дверей к дверной коробке, отсутствие плафонов на светильниках,

разрушение штукатурноокрасочного и побелочного слоя стен, открытые ниши шахт электропроводки, захламление бытовыми предметами лестничных клеток и межэтажных лестничных клеток)

Судом резюмировано, что обследование технического состояния многоквартирного жилого дома, составление актов осмотра по результатам обследования, установление причин и мест возникновения дефектов, принятие мер по устранению дефектов после обследования, выбор технического решения, способа и исполнителя устранения обнаруженных дефектов, осуществляет управляющая компания в рамках своей деятельности по управлению многоквартирным домом с учётом требований норм и правил технической эксплуатации жилищного фонда, правил содержания общего имущества и минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. Изложенные обстоятельства свидетельствуют об осуществлении управляющей организацией предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований.

(Решение Арбитражного суда Магаданской области от 19 июня 2020 г. по делу № А37-1100/2020).

3. В целях профилактики правонарушений управляющим организациям необходимо:

1. Обеспечить проведение общих и частичных осмотров в соответствии с требованиями действующего законодательства с обязательным отражением по итогам осмотров фактического состояния конструкций, инженерного оборудования их отдельных элементов.

2. Обеспечить при необходимости проведение инструментальных обследований технического состояния конструкций, инженерного оборудования их отдельных элементов.

3. Осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта, в том числе по результатам проведенных осмотров общего имущества в многоквартирном доме, и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.

Меры по недопущению грубых нарушений лицензионных требований

1. Перечень грубых нарушений лицензионных требований установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2018 № 1090 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам управления многоквартирными домами».

К грубым нарушения лицензионных требований относится:

– несоблюдение требований, установленных частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ, повлекшее причинение вреда жизни или тяжкого вреда здоровью граждан. Несоблюдение таких требований должно быть подтверждено вступившим в законную силу решением суда.

– непроведение управляющей организацией гидравлических испытаний узлов ввода и систем отопления, промывки и регулировки систем отопления, выполняемых в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения в доме.

– незаключение в течение 30 календарных дней со дня начала исполнения договора управления договоров в целях надлежащего содержания, в том числе по эксплуатации, обслуживанию и ремонту лифтов, подъёмных платформ для инвалидов в соответствии с требованиями, установленными постановлением Правительства Российской Федерации от 24.06.2017 № 743, за исключением выполнения работ по эксплуатации, обслуживанию и ремонту перечисленного оборудования управляющими организациями самостоятельно.

– незаключение в течение 30 календарных дней со дня начала исполнения договора управления договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях приобретения коммунальных ресурсов для содержания общего имущества в многоквартирном доме.

– наличие у лицензиата признанной им или подтверждённой судом задолженности перед ресурсоснабжающими организациями в размере равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств.

– отказ от передачи в установленных законодательством случаях технической документации на дом и иных связанных с управлением домом документов, ключей от помещений общего имущества, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества, других технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации дома и управления им новой управляющей компании, ТСЖ, ЖК или ЖСК, а в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме.

Грубым нарушением будет считаться также уклонение от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования указанным лицам, либо нарушение предусмотренных федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации порядка и сроков передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования.

– прекращение лицензиатом деятельности по управлению многоквартирным домом в течение 3 дней со дня исключения сведений о таком доме из реестра

лицензий субъекта Российской Федерации, за исключением осуществления такой деятельности в соответствии с положениями части 3 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации.

- нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом "б" пункта 3 настоящего Положения, в части нарушения лицензиатом требований к осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания, предусмотренных пунктом 13 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

ВАЖНО! При повторном совершении управляющей организацией грубых нарушений лицензионных требований, которые предусмотрены подпунктами «в», «е», «ж» пункта 4(1) Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 (незаклучение договора по газу и лифтам, отказ от передачи технической и иной документации, прекращение управления домом после исключения из реестра) в течение 12 месяцев со дня назначения административного наказания из реестра лицензий субъекта Российской Федерации *подлежат исключению сведения обо всех многоквартирных домах, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению.*

При повторном грубом нарушении лицензионных требований, предусмотренных другими перечисленными пунктами, в течение 12 месяцев со дня назначения административного наказания за нарушение лицензионных требований из реестра лицензий подлежат исключению *сведения о многоквартирном доме или домах, в отношении которых такие грубые нарушения лицензионных требований совершены.*

2. В целях профилактики управляющим организациям необходимо:

1. Соблюдать требования постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».
2. Проводить установленные законом мероприятия по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.
3. Своевременно заключить договор на техническое обслуживание лифтов.
4. Своевременно заключить договоры на приобретения коммунальных ресурсов для содержания общего имущества в многоквартирном доме с ресурсоснабжающими организациями.
5. Не допускать превышение задолженности перед ресурсоснабжающими организациями в размере двух и более месяцев.

6. Обеспечить передачу технической документации в случаях, установленных Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».
7. Обеспечить функционирование в многоквартирном доме аварийно-диспетчерской службы в соответствии с требованиями законодательства.