**ДОКЛАДЫ**

**по вопросам осуществления контрольно-надзорной деятельности Жилищной инспекции за 2-3 кварталы 2019 года**

1. **Реестр лицензий управляющих организаций.**

Сведения и документы, предоставляемые для включения сведений о многоквартирном доме в реестр лицензий.

В соответствии с частью 3 статьи 198 ЖК РФ после получения сведений об изменении перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, жилищная инспекция вносит изменения в реестр лицензий Удмуртской Республики в порядке и в сроки, утвержденные федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Для внесения изменений сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, а также в случае прекращения, расторжения договора управления многоквартирным домом, в реестре лицензий управляющих организаций, управляющие организации обязаны предоставлять информацию в соответствии с требованиями, установленными Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации № 938/пр от 25.12.2015 «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации», Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации № 44/пр от 28.01.2019 «Об утверждении требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и порядок передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор».

5 марта 2019 года прекратил действие [приказ Минстроя РФ № 937/пр](https://minjust.consultant.ru/files/19254), в котором были зафиксированы требования к оформлению протокола общего собрания собственников помещений (ОССП) в МКД. Новый [приказ Минстроя РФ от 28.01.2019 № 44/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201902220008) был зарегистрирован Минюстом РФ 21 февраля 2019 года.

Документ регламентирует два аспекта проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах:

- Требования к оформлению протоколов ОССП;

- Порядок направления соответствующих решений собственников, принятых на собрании, и протокола в орган государственного жилищного надзора.

Одним из изменений, которое внесено приказом № 44/пр в порядок предоставления в жилищную инспекцию документов общего собрания собственников, является замена по всему тексту приложения 2 слова «копии» на «подлинники» в соответствии с требованием ч.1.1 ст. 46 ЖК РФ.

В п. 3 прил. 2 № 44/пр уточнено, что подлинники решений и протокола ОССП направляются в орган госжилнадзора УО, ТСЖ, кооперативом в течение пяти рабочих дней со дня их получения от инициаторов собрания. В № 937/пр формулировка была более общей – «в течение пяти дней».

Новый приказ подтверждает обязанность инициаторов ОССП направлять подлинники решений и протокола ОССП в управляющую организацию, правление ТСЖ или кооператива, а при непосредственном управлении –  напрямую в жилищную инспекцию не позднее чем через 10 календарных дней со дня окончания общего собрания (п. 4 прил. 2 № 44/пр).

Отдельно в новом приказе Минстроя РФ описана ситуация с проведением собственниками собрания о заключении прямых договоров с поставщиками коммунальных ресурсов в соответствии с п. 4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ. В таком случае инициатор ОССП обязан не позднее, чем через 10 календарных дней со дня окончания собрания единовременно направить:

* подлинники решений и протокола ОССП в ГЖИ;
* копии этих документов – в УО, правление ТСЖ или ЖК, в РСО или региональному оператору по обращению с ТКО, с которыми собственники собираются заключить прямой договор на предоставление коммунальных услуг.

Направить подлинники документов в надзорное ведомство можно любым способом, который позволяет подтвердить факт и дату их получения, а также не позднее 5 рабочих дней со дня направления подлинников в жилищную инспекцию разместить сканобразы решений и протокола ОССП в ГИС ЖКХ. Если орган Госжилнадзора получил подлинники позднее, чем их сканобразы были размещены в системе, то датой размещения, согласно п. 5 прил. 2 № 44/пр, будет считаться дата выгрузки документов в ГИС ЖКХ.

В п. 20 прил. 1 № 44/пр Минстрой РФ ввёл несколько уточнений по содержанию обязательных приложений к протоколу общего собрания собственников помещений в доме.

Так, в реестре собственников теперь указывается не количество голосов, которым владеет каждый собственник, а площадь каждого помещения в доме и доля в праве собственности на такие помещения. В реестр обязательно вносятся сведения о форме собственности в отношении каждого жилого и нежилого помещения (пп. «а» п. 20 прил. 1 № 44/пр). В № 937/пр такого требования к реестру собственников не предъявлялось.

В новом приказе закреплено, что к протоколу должны быть приложены копии любых документов, подтверждающих, что уведомление об ОССП было в установленные сроки направлено, вручено собственникам, размещено в ГИС ЖКХ или в утверждённом ранее на собрании общедоступном помещении дома (пп. «в» п. 20 прил. 1 № 44/пр).

К протоколу собрания обязательно прилагаются бюллетени/решения собственников в письменном виде независимо от формы проведения собрания. При этом такие документы должны содержать дату заполнения бюллетеня и сведения, позволяющие идентифицировать того, кто его заполнял, в соответствии с пп. «а», «б» п. 13 прил. 1 № 44/пр.

Предъявлены новые требования и к оформлению приложений. Если, согласно № 937/пр, их было достаточно пронумеровать, то в п. 21 прил. 1 № 44/пр прописано, что страницы протокола и приложения должны быть сшиты и пронумерованы. На последней странице этого комплекта должна стоять подпись председателя ОССП либо инициатора собрания, если председатель не был избран.

Переоформление лицензии.

Исходя из положений ст.192 ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта РФ. В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации лицензионным требованием на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами является в том числе, регистрация лицензиата в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации.

На основании части 1 статьи 18 Федерального закона от 04.05.2011 №99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» (далее - Закон №99-ФЗ) лицензия подлежит переоформлению в случае изменения его адреса места нахождения. В соответствии с частью 3 статьи 18 Закона №99-ФЗ, для переоформления лицензии лицензиат, его правопреемник или иное предусмотренное федеральным законом лицо представляет в лицензирующий орган, предоставивший лицензию, либо направляет заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении заявления о переоформлении лицензии с указанием реквизитов документа, подтверждающего уплату государственной пошлины за переоформление лицензии, и оригинал действующей лицензии на бумажном носителе или лицензию в форме электронного документа, подписанного электронной подписью.

Необходимо отметить, что согласно части 5 статьи 18 Закона№ 99-ФЗ, заявление о переоформлении лицензии и прилагаемые к нему документы представляются в лицензирующий орган не позднее чем через пятнадцать рабочих дней со дня внесения соответствующих изменений в единый государственный реестр юридических лиц.

Таким образом, неисполнение обязанности по переоформлению лицензии в случае изменения адреса места нахождения лицензиата-юридического лица, свидетельствует о нарушении лицензионных требований и условий.

1. **Контроль за размещением информации в ГИС ЖКХ**

ГИС ЖКХ - это федеральная информационная система, обеспечивающая сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном фонде, стоимости и перечне услуг по управлению общим имуществом в многоквартирных домах, работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

В ней аккумулируется также информация о предоставлении коммунальных услуг и поставке ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по указанной плате, объектах коммунальной и инженерной инфраструктур, а также иной информации, связанной с жилищно-коммунальным хозяйством.

Обязанность по размещению информации в ГИС ЖКХ для организаций рынка ЖКХ наступила с 1 июля 2017 года.

С 1 января 2018 года наступила административная ответственность за нарушение порядка размещения информации в ГИС ЖКХ.

Несмотря на то, что в Республике удалось добиться неплохих результатов, Удмуртская Республика занимает лидирующие позиции по количеству зарегистрированных в ГИС ЖКХ организаций, многоквартирных домов, жилых домов, имеются и проблемные точки.

Так, наиболее сложное положение остается в части создания базы лицевых счетов, платежных документов, индивидуальных и общедомовых приборов учета энергетических ресурсов.

Указанные проблемы препятствуют полноценному использованию ГИС ЖКХ гражданами.

Жилищная инспекция Главного управления по государственному надзору в соответствии с ч.4.2 ст. 20, ч.3 ст. 196 ЖК РФ осуществляет:

государственный жилищный надзор за соблюдением ТСЖ, РСО, органами местного самоуправления обязательных требований к размещению информации в ГИС ЖКХ;

лицензионный контроль за соблюдением управляющими организациями обязательных требований к размещению информации в ГИС ЖКХ.

Указанный контроль осуществляется как путем осуществления мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований, мероприятий без взаимодействия с юридическим лицом, так и путем проведения плановых и внеплановых проверок.

Жилищной инспекцией Управления по надзору УР за отчетный период 2019 года проведено 72 внеплановых проверки по фактам неразмещения информации в ГИС ЖКХ.

По результатам проверок выдано 36 предписаний.

По результатам контрольных мероприятий (проверок, мероприятий без взаимодействия) возбуждено 24 административных дела по ч.2 ст. 13.19.2 КоАП РФ (Неразмещение информации в соответствии с законодательством Российской Федерации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов и (или) сроков размещения информации, либо размещение информации не в полном объеме, либо размещение недостоверной информации органами местного самоуправления, лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, предоставляющими коммунальные услуги и (или) осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, иными организациями, которые обязаны в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации размещать информацию в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, - влечет предупреждение или наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей); направлено 14 материалов по фактам неисполнения предписаний Жилищной инспекции Управления по надзору УР в соответствующие Прокуратуры Удмуртской Республики, для решения вопроса о возбуждении дел об административных правонарушениях по ч. 24.1 ст. 19.5 КоАП РФ в отношении должностных лиц управляющих организаций, ТСЖ (Невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, об устранении нарушений законодательства Российской Федерации о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей).

Типичные нарушения, допускаемые поставщиками информации: отсутствие информации о приборах учета, отсутствие платежных документов, отсутствие отчетов по управлению, неразмещение перечней оказываемых услуг, выполняемых работ, отсутствие информации об объектах государственного учета жилищного фонда, включая технические характеристики и состояние, неразмещение информации о договорах о предоставлении в пользование части общего имущества собственников помещений в МКД.

Жилищной инспекцией осуществляется также профилактика нарушений обязательных требований к порядку размещения информации в ГИС ЖКХ, путем выдачи предостережений.

1. **Предоставление отчетности о формировании фондов капитального ремонта.**

С 01 февраля 2015 собственники многоквартирных домов формируют фонды капитального ремонта либо на специальном счете, либо на счете регионального оператора.

В настоящее время в региональную программу по капитальному ремонту включено 7415 МКД.

По состоянию на конец третьего квартала в 2986 МКД формируют фонд капремонта на специальных счетах, из них:

366 МКД – владелец специального счета определен региональный оператор,

2174 МКД – владельцы специальных счетов УК,

446 МКД - владельцы спецсчетов ТСЖ, ТСН, ЖК.

4233 МКД формируют фонд кап ремонта на общем счете РО

По состоянию на конец 3 квартала 2019г., согласно представленных владельцами спецсчетов сведений, за период действия регпрограммы.

Предъявлено взносов на капремонт в МКД, формирующих фонд капремонта на спецсчета – более 4 миллиардов 780 миллионов рублей.

Оплачено собственниками МКД более 4 миллиардов 524 миллионов рублей.

Выполнены работы по капремонту на сумму более 2 миллиардов 058 миллионов рублей.

Остаток денежных средств на специальных счетах составляет более 2 миллиардов 608 миллионов рублей.

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, выполнение которых финансируется за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, осуществляется строго в соответствии с Региональной программой капитального ремонта.

Изменение сроков выполнения работ по капитальному ремонту, которые формируют фонд капитального ремонта исходя из минимального размера взноса, возможно по инициативе собственников только по решению общего собрания собственников многоквартирного дома. Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на территории Удмуртской Республики утвержден постановлением Правительства УР от 24.02.2015 № 54.

Обращаем Ваше внимание, что с 03.08.2019г. вступил в действие Порядок представления сведений владельцем специального счета, региональным оператором в орган госжилнадзора УР, утв. Постановлением Правительства от 23.07.2019 №297.

Порядок размещен на сайте жилищной инспекции, так же на сайте можно скачать формы предоставления сведений по капремонту.

По итогам предоставления отчетности за 3 квартал необходимо отметить следующие нарушения, допускаемые владельцами спецсчетов:

• Несоответствие предоставляемых отчётов, форме утвержденной Порядком (неверная таблица)

• Неполное представление данных (не подается квартальная форма приложение №5 Порядка, не проставляются данные в колонках приложений №№ 2,5)

• Некорректное отображение показателей (должны быть с нарастающим итогом с момента включения МКД в РП, переходные периоды от одного владельца к другому, когда не отражается полная информация)

• Начисления и оплаты по периодам не согласованы (надо оплаты указывать на конец месяца включенного в отчет, а начисления на начало)

• Не уведомляют по формам и срокам об открытии специальных счетов.

1) Несвоевременное предоставление, либо не предоставление сведений об открытии специального счета.

Ч. 1 ст. 172 ЖК РФ Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 настоящего Кодекса, справки банка об открытии специального счета, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.

2) Несвоевременное предоставление, либо не предоставление сведений, предусмотренных ч. 3 ст. 172 ЖК

о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета, сведения о размере остатка средств на специальном счете, сведения о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров.

В соответствии с ч.3 ст. 14 Закон Удмуртской Республики от 22 октября 2013 г. N 64-РЗ "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике" сведения предоставляются ежемесячно до первого числа месяца, следующего за отчетным месяцем, в том числе в электронной форме.

3) Неверное предоставление сведений, предусмотренных ч.3 ст. 172 ЖК РФ

На сайте жилищной инспекции размещена форма предоставления сведений, с разъяснениями по заполнению (39-00-01 доб. 135).

4) Проведение капитального ремонта общего имущества в МКД в отсутствие решения общего собрания собственников МКД, либо с ненадлежащим кворумом, необходимым для принятия указанного решения.

P.s. решение о проведении капитального ремонта принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

2) Сохранность фонда капитального ремонта.

Сбор взносов на капитальный ремонт должен осуществляться только на специальный счет, открытый в целях формирования фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, поскольку взносы на капитальный ремонт имеют целевое назначение.

3) Целевое назначение средств фонда капитального ремонта.

Собранные средства фонда капитального ремонта могут быть израсходованы только на работы по капитальному ремонту, определенные Законом УР от 22.10.2013 № 64-РЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике», и включают в себя:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

3) ремонт крыши;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) ремонт фасада;

6) ремонт фундамента многоквартирного дома;

7) изготовление и экспертизу проектной документации на работы (услуги), указанные в пунктах 1-6, 9 настоящей части, в целях проведения капитального ремонта общего имущества конкретного многоквартирного дома (в случае, если подготовка проектной документации и проведение ее экспертизы необходимы в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);

8) обследование строительных и инженерных конструкций многоквартирного дома;

9) ремонт систем и средств противопожарной защиты;

10) услуги по строительному контролю.