

# ЖИВОЙ РАЗГОВОР

## Практика выдачи предостережений сократила количество нарушений

**Интервью с Начальником Государственной жилищной инспекции Мурманской области — Главным государственным жилищным инспектором Мурманской области Аленой Александровной Кузнецовой**



— Совсем недавно принято очередное постановление Правительства РФ от 13.09.2018 № 1090 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам управления многоквартирными домами». Поможет ли оно улучшить качество услуг по содержанию жилья для граждан?

Постановлением Правительства РФ от 13.09.2018 № 1090 внесены изменения в отдельные нормативные правовые акты по вопросам управления многоквартирными домами.

Из наиболее важных нововведений, предусмотренных указанным Постановлением, — утверждение перечня грубых лицензионных требований, к которому относятся:

- нарушение управляющей организацией (далее — УО) обязанности по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, которое повлекло причинение вреда жизни или тяжкого вреда здоровью граждан;
- непроведение УО испытаний на прочность системы отопления и горячего водоснабжения;
- незаключение УО в течение 30 календарных дней со дня начала исполнения договора

управления МКД договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых на ОДН;

- незаключение УО договоров о выполнении работ по надлежащему содержанию системы внутридомового газового оборудования, а также лифтов;
- задолженность УО перед ресурсоснабжающими организациями, превышающая 2 среднемесячные величины обязательств по договору ресурсоснабжения, которая подтверждена в судебном порядке;
- отказ УО от передачи технической документации на многоквартирный дом;
- прекращение УО деятельности по управлению многоквартирным домом после исключения сведений из реестра лицензий;
- нарушение УО требований к осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания.

Грубое нарушение УО лицензионных требований, подтвержденное в судебном порядке, будет являться основанием для исключения сведений о многоквартирном доме (домах) из реестра лицензий и прекращения деятельности по управлению УО в отношении такого дома (домов).

Возможно, некоторые несостоятельные УО в ходе реализации вышеупомянутых нововведений прекратят свою деятельность в жилищной сфере.

**— В каких еще изменениях законодательства, на Ваш взгляд, нуждается сфера ЖКХ?**

В первую очередь требуется доработка Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ № 354, Правил содержания общего имущества в МКД, утверж-

денных постановлением Правительства РФ № 491, нормативных правовых актов, регулирующих вопросы энергосбережения.

Правила предоставления коммунальных услуг нуждаются в изменениях как в части расчета платы за отопление помещений, переведенных на электрообогрев, так и в части расчета корректировки платы за отопление (в случаях выхода из строя общедомового прибора учета (ОДПУ) в отдельные периоды прошедшего года — считается ли она в принципе), а также введения нормы обязательности расчета платы за горячее и холодное водоснабжение исходя из показаний индивидуального прибора учета (ИПУ) только при наличии обоих индивидуальных приборов учета.

Необходимо дополнить действующее законодательство новыми понятиями, активно используемыми на практике, но пока нелегитимными: **общее имущество для нескольких многоквартирных домов (бойлеры, земельные участки, контейнерные площадки и т.д.).**

Нужно наконец-то принять Порядок определения объема коммунальных ресурсов на содержание общедомового имущества (КР на СОИ) по итогам года и Порядок определения расходов управляющих организаций по введению ограничения, приостановлению и возобновлению предоставления коммунальной услуги.

Органы жилищного надзора нужно наделить полномочиями по рассмотрению дел по ст. 7.23.3 КоАП РФ (в настоящее время административные дела по данной статье рассматриваются мировыми судьями).

Срок давности привлечения к административной ответственности за нарушения жилищного законодательства целесообразно установить не менее 6 месяцев.

Требуется устранить недоработку в законодательстве, которая препятствует эффективному надзору за размещением информации в ГИС ЖКХ.

Дело в том, что Федеральным законом от 28.12.2017 № 437-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» КоАП РФ дополнен нормой об установлении административной ответственности за 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, содержащейся в ч. 24.1 ст. 19.5 КоАП РФ.

Но до сих пор не внесены изменения в п. 69 ч.2 ст. 28.3 КоАП РФ в части наделения должностных лиц органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих региональный государственный жилищный надзор, полномочиями по составлению протоколов об административных правонарушениях, предусмотренных ч. 24.1 ст. 19.5 КоАП РФ.

В связи с этим органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие региональный государственный жилищный надзор, не имеют права возбуждать дела по ч. 24.1 ст. 19.5 КоАП РФ.

**— Вы уже без малого пять лет руководите областной ГЖИ. Какие из достигнутых за это время результатов Вы считаете главными?**

**Какие из поставленных задач Вам пока не удалось решить?**

Главные результаты, достигнутые за время моего руководства Инспекцией, — отлажен процесс лицензирования управляющих организаций, выстроена система взаимодействия в рамках жилищно-коммунального хозяйства области, отработан порядок действия прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями.

Также в настоящее время Инспекцией решаются задачи по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений в сфере жилищного законодательства и законодательства об энергосбережении в части требований к:

- использованию и сохранности жилищного фонда;
- формированию фондов капитального ремонта,
- созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах,
- региональным операторам,
- энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов.

# ЖИВОЙ РАЗГОВОР

За пять лет удалось сделать многое, провести серьезные реформы. В частности, введение системы капитального ремонта, лицензирования управляющих компаний, внедрение ГИС ЖКХ. Хочется отметить, что на настоящий момент у нас сложился замечательный, профессиональный коллектив, нет случайных людей. Те сотрудники, которые уходили, уходили с серьезным повышением. Считаю важным, что система лицензирования у нас была введена без сбоев, худшие УО даже не заявили на лицензирование, а всего было 7 отказов. Мы считаем, что с рынка ушли порядка 15% УО. Введение лицензирования позволило почти полностью исключить выставление двойных квитанций, и наши жители уже не помнят, как сотни домов получали квитанции от 2-3 УО. Практически ушло в прошлое незаконное повышение платы за содержание и ремонт со стороны УО в одностороннем порядке. Остались единичные случаи. Система капитального ремонта также дала положительные результаты. И если сначала в нее мало кто верил и было много споров, то сейчас все больше желающих попасть в план проведения капитального ремонта, идет конкуренция между домами. Также, несмотря на многочисленные споры вокруг ГИС ЖКХ, в нашем регионе ее внедрение дало положительный эффект, мы были постоянными лидерами во внедрении системы, потому что с самого начала системно, извините за тавтологию, подошли к вопросу. Еще в 2015 году мы одними из первых вместе с налоговой инспекцией и муниципалитетами произвели выверку Федеральной информационной адресной системы (ФИАС), поэтому проблемы с адресами носили единичный характер. Также мы организовали системную работу со всеми поставщиками информации, особенно с расчетными центрами. Наполняемость системы платежными документами приближается к 100%. Конечно, есть вопросы к работе системы, но есть и положительные результаты сверки данных с помощью ГИС ЖКХ.

В целом, отрасль ЖКХ такая огромная и сложная, что никогда не удастся сказать «все сделано», но мы стараемся, чтобы наша работа делала жизнь наших жителей лучше и комфортней.

## **— Справляются ли инспекторы жилищной инспекции со все возрастающими обязанностями по жилищному надзору?**

Действительно, ввиду внесенных в ст. 20 ЖК РФ дополнений, благодаря которым перечень функций

государственного жилищного надзора значительно расширился, количество сотрудников Инспекции осталась без изменений, поэтому, естественно, возросла нагрузка на каждого инспектора.

Кроме того, не стоит забывать о том, что на объём работы жилищного надзора непосредственное влияние оказывает рост обращений граждан и организаций. При этом, действующая штатная численность должностных лиц Инспекции, увы, не совпадает с необходимой и нуждается в увеличении.

## **— На основе каких документов определяется численность работников Инспекции?**

Проектная численность сотрудников Инспекции определяется в соответствии с проектом методических рекомендаций по определению численности сотрудников органов государственного жилищного надзора, разработанными Минстроем России.

## **— Что является приоритетом в работе ГЖИ — профилактика правонарушений или наказание?**

В рамках разрабатываемых в целях реализации нормы ст. 8.3 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» в целях предупреждения нарушений юридическими лицами и предпринимателями позволяют Инспекции осуществлять мероприятия по профилактике нарушений обязательных требований без взаимодействия с юридическими лицами.

Благодаря внедренной Инспекцией практике выдачи в адрес управляющих и ресурсоснабжающих организаций, ТСЖ и ЖСК предостережений о необходимости соблюдения обязательных требований количество нарушений сократилось.

Таким образом, приоритетными направлениями деятельности Инспекции являются:

- предупреждение нарушений подконтрольными субъектами обязательных и лицензионных требований, включая устранение причин, факторов и условий, способствующих возможному нарушению обязательных требований;
- снижение количества нарушений в жилищном фонде, расположенном на территории Мурманской области;
- повышение прозрачности системы государственного контроля (надзора);



- снижение административных и финансовых издержек как контрольно-надзорных органов, так и подконтрольных субъектов по сравнению с ведением контрольно-надзорной деятельности исключительно путем проведения контрольно-надзорных мероприятий.

— **Какова сумма штрафов, собранных с управляющих организаций за нарушения? Снижается ли качество содержания жилья для граждан при наложении штрафов на управляющие организации?**

За период с января по сентябрь 2018 года общая сумма штрафов, наложенных на управляющие организации на основании решений судов, составила 8 910 тыс. руб.

По вопросу возможного снижения управляющими организациями качества выполняемых работ по содержанию общего имущества собственников многоквартирных домов в случае их привлечения к административной ответственности могу пояснить, что управляющим организациям следует учитывать тот факт, что граждане по своему усмотрению и в своих интересах распоряжаются принадлежащими им жилищными правами и в любой момент могут отказаться от услуг управляющей организации, которая оказывает их некачественно и(или) не выполняет работы в полном объеме.

## ИНТЕРВЬЮ ОПУБЛИКОВАНО В ЖУРНАЛЕ

### "ЖКХЭксперт: экономика и право" №10

