

Изменение законодательства о работе контрольных (надзорных) органов



Елена Шершовец
Автор и спикер

Индикаторы риска

ст. 20 ЖК в редакции ст. 67 №170-ФЗ, закон 248-ФЗ от 31.07.2020

1. Риски нарушения обязательных требований

- ✓ **Вводятся в действие с 2022 года.**
- ✓ **Индикаторы риска** нужны для анализа поступивших в надзорный орган обращений граждан, чтобы определить требуется ли провести внеплановую проверку.
- ✓ **Понятие** введено в законе «О защите прав ЮЛ и ИП при осуществлении госконтроля (надзора)» №294-ФЗ и будет действовать на госпожнадзор, госжилнадзор и муниципальный контроль и на госсанэпидемнадзор (уже применяются в МЧС и Росреестре с 1 июля 2021 года).

2. Разработка индикаторов риска

- ✓ **Типовые** индикаторы нарушения обязательных требований разработает Минстрой.
- ✓ **На основании этого списка** федеральные органы власти установят индикаторы для федерального контроля, СРФ – для регионального, ОМС – для муниципального.
- ✓ Пока известны **6 индикаторов** риска.



На примере Московской области

Постановление Правительства Московской области от 21.09.2021 № 889/33

4 индикатора риска:

- ✓ **Высокий риск** – более 3,5 К ед. – 1 контрольное (надзорное) мероприятие в 2 года.
- ✓ **Средний риск** – от 1 до 3,5 К ед. – 1 контрольное (надзорное) мероприятие в 3 года.
- ✓ **Умеренный риск** – от 0,3 до 1 К ед. – 1 контрольное (надзорное) мероприятие в 4 года.
- ✓ **Низкий риск** – до 0,3 К ед. включительно – контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся.

Возможный надзор: инспекционный визит, документарная проверка, выездная проверка.

Отнесение к конкретной категории зависит от вероятности несоблюдения УО требований и потенциальной тяжести последствий.

В случае, если УО не отнесено к категории риска, считается отнесенным к низкой категории риска.

Критерии риска можно изменить при поступлении достоверной информации о несоответствии критерию в течение 5 дней.



Формула подсчета индикатора риска

Количество вступивших в силу
за предыдущий год
постановлений по всем статьям,
кроме 19.4.1 и ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ

Количество вступивших в силу
за предыдущий год
постановлений по ст. 19.4.1 КоАП РФ
(уклонение от проверок)

Количество вступивших в силу
за предыдущий год
постановлений по ч. 1 ст. 19.5 КоАП
(невыполнения предписаний)

$$K = \frac{(5 \times V_{\text{П}} + V_{\text{Н}} + 2 \times V_{\text{ПР}}) \times 12}{S \times R}$$

Общая площадь МКД
в управлении на дату принятия решения
об отнесении к критериям

Количество полных месяцев
деятельности УО в предыдущем году



На примере Мурманской области

Постановление Правительства Мурманской области от 22.09.2021 № 683-ПП "Об утверждении Положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре)"

Здесь **подход** отнесения УО к определенной категории индикаторов риска **принципиально другой**. Больше количество категорий.

4 индикатора риска:

- ✓ **Чрезвычайно высокий риск** – не менее 1, но не более 2 контрольных (надзорных) мероприятий в год.
- ✓ **Высокий риск** – не менее 1 контрольного (надзорного) мероприятия в 4 года и не более 1 контрольного (надзорного) мероприятия в 2 года;
- ✓ **Средний риск** – не менее 1 контрольного (надзорного) мероприятия в 6 лет и не более 1 контрольного (надзорного) мероприятия в 3 года.
- ✓ **Низкий риск** – плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся.



Критерии отнесения к индикатору риска

**Чрезвычайно
высокий риск**



За последние 12 месяцев были **случаи взрыва бытового газа**, в МКД, где УО отвечает за обслуживание, ремонт и диагностику газового оборудования

Высокий риск



За последние 12 месяцев было привлечение к административной ответственности по ст. 19.4.1 КоАП РФ (**уклонение от проверок**)

Средний риск



За последние 12 месяцев было неоднократное (2 и более) привлечение к административной ответственности по ч. 1 ст. 19.5 КоАП (**невыполнения предписаний**)

Низкий риск



Отсутствие признаков иных категорий



Профилактические мероприятия(приоритет)

1. Информирование

Размещение на сайте ГЖН, в СМИ, через личные кабинеты УО, информационные порталы и системы обязательных требований и способов их соблюдения.

2. Обобщение правоприменительной практики

Проводится для обеспечения единообразных подходов к применению контроля. По итогам готовится доклад, на основе которого готовится предложение об актуализации обязательных требований.

3. Объявление предостережения

Объявляется в случаях:

- наличия сведений о готовящихся нарушениях обязательных требований
- признаках нарушений обязательных требований
- отсутствия подтвержденных данных о том, что нарушение обязательных требований причинило вред (ущерб) либо создало угрозу причинения вреда (ущерба).

4. Консультирование

Без оценки конкретного надзорного мероприятия, без взимания платы. По итогам года размещаются на сайте.

5. Профилактический визит

Профилактическая беседа, сбор сведений, необходимых для отнесения объектов контроля к категориям риска. Уведомление за 5 дней. Без выдачи предписаний.



Инспекционный визит

Инспекционный визит по месту нахождения УО проводится **без предварительного уведомления. Срок** проведения – не более одного дня.

Основания:

- Наличии сведений о причинении вреда (ущерба).
- Наступление срока.
- Поручение Президента или Правительства РФ, требование Прокурора.
- По истечении срока исполнения предписания, если результат не устроил.

В ходе визита разрешены следующие мероприятия:

- Осмотр
- Опрос
- Письменные объяснения
- Истребование документов
- Инструментальное обследование



Контрольные (надзорные) мероприятия

Виды контрольных (надзорных) мероприятий:

1. Инспекционный видит (не более 1 рабочего дня)
2. Документарная проверка (не более 10 рабочих дней)
3. Выездная проверка (не более 10 рабочих дней)

Без взаимодействия с контролируемым лицом проводятся следующие контрольные (надзорные) мероприятия:

1. Наблюдение за соблюдением обязательных требований
2. Выездное обследование

По общему правилу любое контрольное мероприятие можно проводить **без уведомления**, если имеется угроза причинения вреда.

О внеплановой выездной проверке предварительно уведомят за 24 часа.



Перераспределение полномочий

ГЖН

Соблюдение требований жилищного законодательства

- Использование и сохранность жилфонда, перевод в нежилые, перепланировка,
- Формирование фонда капремонта,
 - Создание и деятельность УО,
 - Предоставление КУ в МКД,
 - Перерасчет ЖКУ, ГИС ЖКХ,
 - Содержание ОИ в МКД,
 - Приборы учета,
- Предоставление помещений в соцнайм.

Весь жилищный фонд, кроме муниципального – здесь те полномочия у муниципального жилищного контроля

Региональный лицензионный контроль

Соблюдение лицензиатами лицензионных требований

Выполнение лицензионных требований в работе УО

С 1 марта 2022 года

Энергоэффективность – всегда ГЖН, независимо от формы собственности (ч. 15 ст. 20 ЖК РФ)



Выдача предписания

ВНИМАНИЕ!!!



ВАЖНАЯ ИНФОРМАЦИЯ



Часть 8 статьи 20 ЖК РФ

При осуществлении государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля **МОЖЕТ выдаваться предписание** об устранении выданных нарушений обязательных требований, выявленных в том числе **в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга)**, а не только по жалобе потребителя.



Случаи обращения в суд

Отдельно в ч. 12 ст. 20 ЖК РФ прописаны случаи, когда органы Госжилнадзора и муниципального контроля вправе обратиться в суд с заявлением:

- О признании недействительным решения ОСС (собрания ТСН).
- О ликвидации ТСЖ или кооператива, если они в установленный срок по выданному предписанию не привели Устав в соответствие с законодательством, или были созданы с неустранимыми нарушениями.
- О признании недействительным ДУ, оказания работ и услуг, если они заключены с нарушениями норм ЖК РФ и не исправлены по выданному предписанию.
- В защиту прав и законных интересов жителей МКД по их обращению или неопределённого круга лиц в случае выявления нарушения обязательных требований.
- О признании недействительным договора соцнайма жилого помещения, если он нарушает нормы ЖК РФ и не скорректирован по предписанию в установленный срок.
- **НОВОЕ! С заявлением о понуждении к исполнению предписания.**



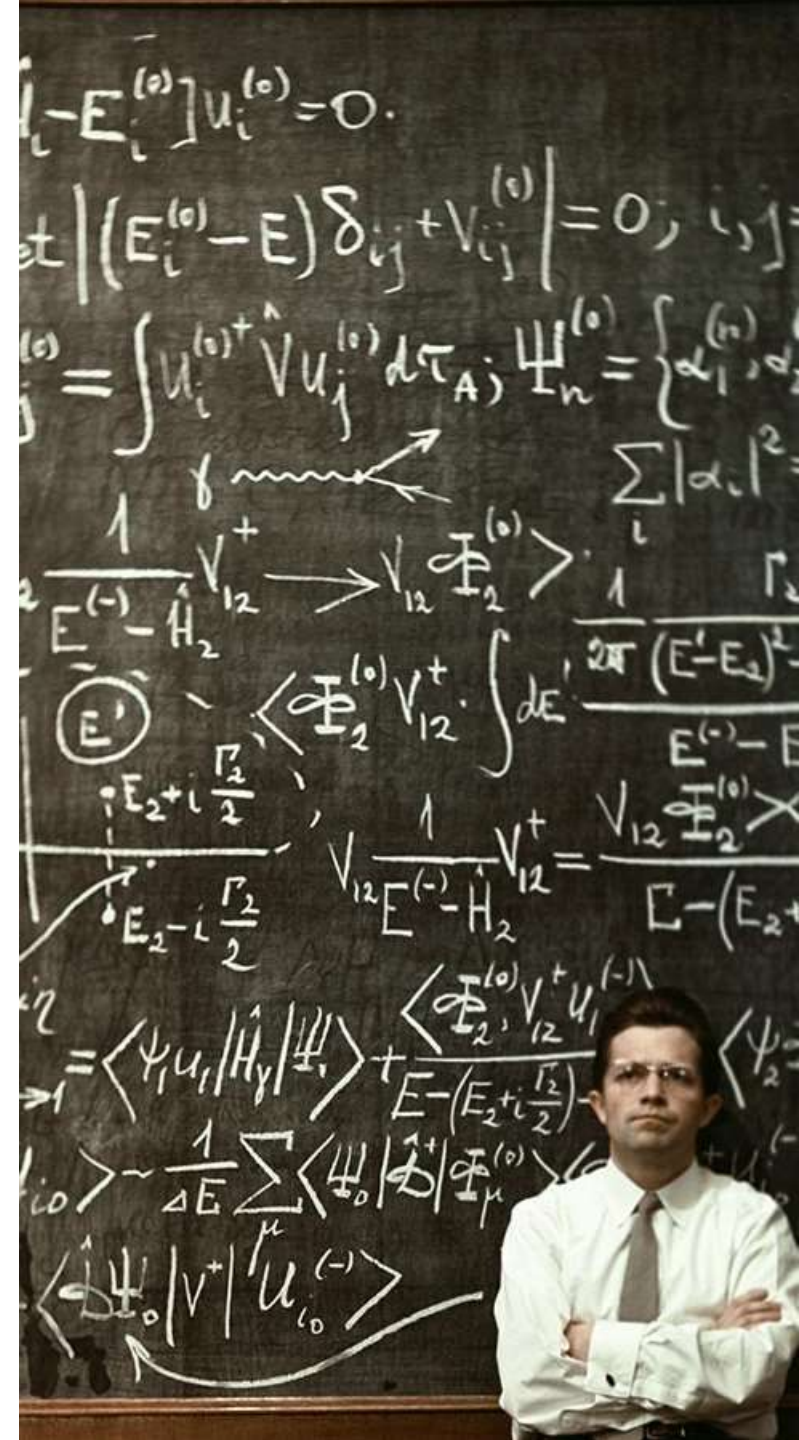
Важные изменения в другие нормативные акты



Изменения в Правилах 491

Описывает 4 варианта расчета КР СОИ:

- 1) **На МКД без ОДПУ** КР СОИ рассчитывается по нормативу, перерасчета нет.
- 2) **На МКД с ОДПУ и отсутствии решений ОСС** КР СОИ рассчитывается по нормативу, появляются формулы перерасчета (ежегодно).
- 3) **На МКД с ОДПУ** может быть проведено 2 вида ОСС:
 - Определение КР СОИ в среднемесечном объеме, с перерасчетом.
 - Определение КР СОИ по факту (по показаниям ОДПУ), без перерасчета.
- 4) **На МКД с АСКУЭ** КР СОИ рассчитывается по показаниям такой системы.



Перерасчет КР СОИ на МКД без ОДПУ

Размер платы КР СОИ, корректируется **лицом, осуществляющим управление МКД**, ежегодно по истечении календарного года в течение I квартала (+новая УО, + ОСС)

$$P_{\Delta i} = P_{кри} - P_{при}$$

Где:

$P_{кри}$ – объём КР СОИ по показаниям ОДПУ

$P_{при}$ – объём КР СОИ, начисленный во всех помещениях МКД (норматив)

** В отношении i-го жилого помещения*



Какие решения по КР СОИ можно принимать на ОСС?

Теперь будет 2 варианта расчета КР СОИ по решению ОСС:

1. Исходя из **среднемесячного** объема потребления, с перерасчетом

2. Исходя из **показаний ОДПУ**, без перерасчета



*Давайте посмотрим,
что выгоднее?*

Среднемесячное потребление

Определяется по формуле:

Объем КР СОИ,
определенный по
пункту 21 ПП124

Фактический
объем КР СОИ,
по жилым и нежилым
помещениям

$$V_i^{сред} = \frac{S_i}{S_{общ}} \times \left(\frac{1}{n} \times (\sum_n V_i^Д - \sum_n \sum_i V_i^j) \right)$$

Доля собственника
помещения

Расчетные
периоды



Стратегия строительной отрасли и ЖКХ 2030

В настоящая время идет доработка с учетом изменений

- Главное новшество – **рег.оператор или гарантирующая организация по управлению жильем** → инструмент подхвата брошенных, ветхих и расположенных в удалённых локациях домов → апробация в Тамбовской области.
- Гарантирующая УО будет **выбираться или назначаться регионом**, а полномочия муниципалитетов по проведению конкурсов и назначению временных управляющих организаций будут прекращены.
- К гарантирующей УО будут **предъявляться более серьёзные требования**, в том числе по соблюдению базовых значений кадровой и материально-технической обеспечённости.



Новый Обзор Верховного Суда РФ №3

На какие позиции обратить внимание:

- 1) **ГЖН не может признать** решение собственников **ничтожным** без обращения в суд, даже если при голосовании не было кворума. Инспекция должна обжаловать решение в течение 6 месяцев со дня, когда узнала или должна была узнать о нем.
- 2) В случае, если действие ДУ прекращено по истечению срока (ни одна из сторон не продлила договор), и МКД исключен из реестра лицензий, то договор считается прекращенным.

Лицензиат обязан надлежащим образом исполнять **обязанности по управлению** многоквартирным домом, до дня возникновения обязательств по управлению таким домом у новой управляющей организации **только в случае**, когда ГЖН принято решение об исключении сведений о МКД из реестра по основаниям, предусмотренным **чч. 5, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 ст. 198 ЖК РФ**, а также в случаях прекращения или аннулирования лицензии в соответствии со **ст. 199 ЖК РФ**.



Контакты

🌐 Инстаграмм: [lena_shereshovec](#)



Елена Шерешовец

