

## **Комментарий к информационно-аналитическому материалу «Изучение мнений населения Республики Татарстан о коррупции» (по результатам социологического исследования 2018)**

Отдел административной практики Правового управления Государственной жилищной инспекции Республики Татарстан, рассмотрев информационно-аналитический материал «Изучение мнений населения Республики Татарстан» (по результатам социологического исследования 2018 года), подготовленный Комитетом Республики Татарстан по социально-экономическому мониторингу сообщает следующее.

Согласно представленному материалу, исследования в Республике Татарстан по изучению коррупции проводятся с 2005 года. Во исполнение Постановления Кабинета Министров от 19.07.2014 №512 «Об утверждении государственной программы «Реализация антикоррупционной политики Республике Татарстан на 2015-2020 годы» в Республике Татарстан в апреле 2018 года было проведено социологическое исследование «Изучение мнения населения о коррупции в Республике Татарстан». Исследование проводилось среди населения в целях изучения сущности и степени распространения бытовой коррупции. Выборочная совокупность обследования населения сформирована с использованием метода квотной выборки путем многоступенчатого отбора обследуемых единиц. Объем выборочной совокупности исчислялся с допущением 5%-ной ошибки репрезентативности и составил 3110 человек. Опрос проводился методом формализованного интервью среди граждан старше 18 лет.

В качестве одной из основных проблем в жизни Республики и ее муниципальных образований 14,4% из 3110 опрошенных жителей Татарстана выделили проблему в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Одним из приоритетных направлений социально-экономической политики Российской Федерации на сегодняшний день является повышение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

Государственная жилищная инспекция Республики Татарстан в части минимизации коррупции в сфере жилищно-коммунального хозяйства предлагает следующее.

1. В настоящее время органами местного самоуправления крайне неудовлетворительно исполняются требования жилищного законодательства в части проведения открытых конкурсов по отбору управляющих домов организаций. В соответствии с [ч. 13 ст. 161 ЖК РФ](#) в течение 20 дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей

организации на официальном сайте в сети Интернет и не позднее чем в течение 40 дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с ч. 4 ст.161 ЖК РФ открытый конкурс. В течение 10 дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном ст. 445 ГК РФ.

2. Цель введения законодательства о выдаче лицензии организациям, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирными домами, заключается в том, чтобы оставить на рынке обслуживающих организаций только те, кто добросовестно, качественно и квалифицированно оказывают услуги по управлению домами.

Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами осуществляется в целях предотвращения нарушения прав, законных интересов граждан и является инструментом «очистки рынка» от недобросовестных управляющих компаний.

Нельзя не отметить тот положительный факт, что лицензирование организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами заставило должностных лиц соискателей лицензии более глубоко изучить жилищное законодательство, тем самым повысить свою профессиональную компетентность.

На стадии допуска к квалификационному экзамену претендента, по запросу Лицензионной комиссии проверка сведений об отсутствии претендента в реестре дисквалифицированных лиц осуществляется органом государственного жилищного надзора.

В ходе рассмотрения заявлений соискателей лицензии о выдаче лицензии и прилагаемых к нему документов, ГЖИ РТ устанавливается соответствие полноты и достоверности представленных сведений в заявлении и соответствия соискателя лицензии лицензионным требованиям, предусмотренным ч.1 ст. 193 Жилищного кодекса Российской Федерации.

При проведении проверочных мероприятий соискателя лицензии в рамках предоставления государственной услуги межведомственное информационное взаимодействие осуществляется в том числе с информационным центром МВД по РТ - для получения сведений о наличии (отсутствии) неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления.

Получение ГЖИ РТ информации о дисквалифицированных лицах осуществляется непосредственно из реестра дисквалифицированных лиц Федеральной налоговой службы.

Для получения сведений об отсутствии в сводном федеральном реестре лицензий информации об аннулировании лицензии, ранее выданной соискателю лицензии, ГЖИ РТ также использует данные официального сайта Минстроя России и ГИС ЖКХ.

Решение о выдаче лицензии или об отказе в ее выдаче принимает лицензионная комиссия, созданная в Республике Татарстан. В составе лицензионной комиссии не менее чем одну треть занимают представители саморегулируемых организаций, общественных объединений, иных некоммерческих организаций.

Лицензия аннулируется по решению суда на основании рассмотрения заявления Государственной жилищной инспекции Республики Татарстан, подаваемого по решению лицензионной комиссии.

Даже, при наличии неисполненных предписаний управляющей организацией, собственники на общем собрании могут принять решение о продолжении работы с действующей организацией. В этом случае лицензия не отзывается.

Лицензионные требования касаются в основном руководителей юридического лица и не отражают важнейшие показатели деятельности управляющей организации по управлению многоквартирными домами.

3. Одним из ключевых моментов, влияющих на ситуацию в работе управляющих компаний, является предусмотренное постановлением Правительства РФ № 1090 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам управления многоквартирными домами» (далее – Постановление № 1090) дополнение действующего Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами утвержденный Постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 "О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами" от 13.09.2018 (далее – Постановление № 1110) перечнем грубых нарушений лицензионных требований.

К грубым нарушениям лицензионных требований, согласно пункта 4(1) Постановления № 1110 относятся:

а) несоблюдение требований, установленных частью 2.3 ст. 161 ЖК РФ (нарушение минимального перечня работ и услуг), повлекшее причинение вреда жизни или тяжкого вреда здоровью граждан. Несоблюдение таких требований должно быть подтверждено вступившим в законную силу решением суда;

б) непроведение управляющей организацией гидравлических испытаний узлов ввода и систем отопления, промывки и регулировки систем отопления, выполняемых в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах;

в) незаключение в течение 30 календарных дней со дня начала исполнения договора управления договоров о выполнении работ:

- для надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в соответствии с требованиями, установленными постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410;

- по эксплуатации, обслуживанию и ремонту лифтов, подъёмных платформ для инвалидов в соответствии с требованиями, установленными постановлением Правительства РФ от 24.06.2017 № 743. Исключение – выполнение работ по эксплуатации, обслуживанию и ремонту перечисленного оборудования управляющими организациями самостоятельно.

г) неисполнение обязанностей по договору управления, предусмотренных ч. 2 ст. 162 ЖК РФ - незаключения лицензиатом в течение 30 календарных дней со дня начала исполнения договора управления многоквартирным домом договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

д) наличие у лицензиата признанной им или подтверждённой судом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения, заключенному в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещения в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и (или) приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, независимо от факта последующей оплаты указанной задолженности лицензиатом;

е) отказ от передачи, осуществляемой в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им (далее - техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование), принявшим на себя обязательства по управлению многоквартирным домом управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, жилищно-строительному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу, 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, либо 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

ж) прекращение деятельности по управлению многоквартирным домом в течение 3 дней со дня исключения сведений о таком доме из реестра лицензий субъекта РФ за исключением осуществления такой деятельности в соответствии с положениями ч. 3 ст. 200 ЖК РФ;

з) нарушение требований к осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания, предусмотренных п. 13 Правил № 416. Речь идёт о незамедлительной ликвидации засоров во внутридомовой инженерной системе водоотведения и мусоропроводах, об устранении аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения. Данный пункт вступает в силу с 1 марта 2019 года, поскольку новые требования к аварийно-диспетчерским службам, которые утверждены постановлением Правительства РФ от 27.03.2018 № 331, вступают в силу с 1 марта 2019 года.

Отметим, что при повторном совершении лицензиатом грубого нарушения лицензионных требований в течение 12 месяцев со дня назначения административного наказания за такое нарушение с 6 октября 2018 года из регионального реестра лицензий будут исключаться сведения о многоквартирном доме или домах (п.4(2) Постановления №1110).

В зависимости от вида нарушения это будет касаться домов, в отношении которых совершены такие грубые нарушения лицензионных требований, либо всех домов, управляемых лицензиатом.

При повторном совершении управляющей организацией грубых нарушений лицензионных требований, которые предусмотрены подпунктами «а», «б», «г» «д», «е», «з» пункта 4(1) Постановления № 1110 в течение 12 месяцев после первого нарушения подлежат исключению сведения о многоквартирном доме или многоквартирных домах, в отношении которых такие грубые нарушения лицензионных требований совершены, то есть управляющая компания теряет право управлять данными домами.

При повторном совершении управляющей организацией грубых нарушений лицензионных требований, которые предусмотрены подпунктами «в», «е», «ж» пункта 4(1) Постановления № 1110 в течение 12 месяцев после первого нарушения все дома управляющей организации исключаются из реестра.

4. С вступлением в силу Жилищного кодекса Российской Федерации на рынке появилось множество управляющих компаний, главной целью которых является извлечение прибыли, а не обеспечение благоприятных и безопасных условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме. В связи с чем, появилось множество судебных споров между управляющими организациями по определению законности лица управляющего многоквартирным домом и тем самым повлекло выставление счетов на оплату жилищно-коммунальных услуг двумя управляющими компаниями одновременно.

На основании вышеизложенного, в целях исключения возможности выставления счетов на оплату жилищно-коммунальных услуг двумя управляющими компаниями (на основании протоколов общих собраний, которые, как правило, оспариваются и судебные тяжбы длятся годами) необходимо внести изменения в действующее законодательство о признании незаконной предпринимательской деятельности выставление счетов управляющей компанией до внесения органами госжилнадзора в реестр лицензий изменений, а именно, «закреплением» за данной управляющей компанией соответствующего многоквартирного дома.

5. В ГЖИ РТ поступают многочисленные обращения граждан по вопросам незаконного расходования денежных средств управляющими организациями.

К полномочиям ГЖИ РТ данные вопросы не отнесены и действующим законодательством не определен орган контроля по проверке законности расходования денежных средств управляющими организациями.

Если деяние подпадает под состав «хищение» - это поле деятельности органов полиции.

Поэтому предлагаем внести изменения в действующее законодательство, путем установления ответственности для управляющих организаций за нецелевое расходование денежных средств и определить орган, который вправе обратиться в суд об обязанности управляющей организации вернуть такие денежные средства.