**Доклад**

на общественный совет при государственной жилищной инспекции Костромской области по вопросу: «О методике контроля и открытости деятельности управляющих организаций»

Раскрытие информации в соответствии со [Стандартом](consultantplus://offline/ref=691E858AAFA71EE6FDB5D18FAFCE52C21C5F7AD8CB1B6CD3C8629F73C9DF9245771D98C76CAFF59DS7XAJ) раскрытия информации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 г. № 731 было предусмотрено требованием ч. 10 ст. 161 ЖК РФ, согласно которой управляющими организациями, в т.ч. ТСЖ, раскрытие информации производилось путем обязательного опубликования на сайте www.reformagkh.ru, а также по выбору на сайте органа исполнительной власти субъекта, собственном сайте (для УК) или на сайте органа местного самоуправления, размещения информации на информационных стендах, расположенных в доступном для всех собственников месте, а также предоставления информации на основании запросов в письменном и электронном виде.

На территориях субъектов Российской Федерации, заключивших соглашения об опытной эксплуатации государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ) положения части 10 статьи 161 ЖК РФ не применяются по истечении четырех месяцев со дня вступления в силу указанного соглашения.

Соглашение об опытной эксплуатации ГИС ЖКХ на территории Костромской области подписано 13.03.2015 и вступило в силу с 01.04.2016 г.

Таким образом, с 01.08.2016 г. на территории Костромской области не применяются положения ч. 10. ст. 161 ЖК РФ.

В соответствии с ч. 10.1 ст. 161, ч.1 ст.198 ЖК РФ, Федеральным законом от 21.07.2014 [№ 209-ФЗ](consultantplus://offline/ref=158F0FC0430671A615AE9A0A7D6C6BC5ECDDAFEF2CDEE12F62A9DAA97AO2MBM) «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» раскрытие информации осуществляется посредством размещения ее в ГИС ЖКХ. В отличие от требований Стандарта, по новым правилам, не предусмотрено обязанности для управляющих организаций и ТСЖ раскрывать информацию о своей деятельности путем ее размещения на сайте www.reformagkh.ru, а также иными способами, предусмотренными Стандартом.

С 01 июля 2017 года поставщики информации (УК, ТСЖ) обязаны размещать в системе информацию, предусмотренную вышеуказанным федеральным законом и совместным приказом Минстроя России и Минкомсвязи России от 29.02.2016 № 114/пр и № 691/пр от 29.09.2015.

За нарушение порядка размещения информации в ГИС ЖКХ предусмотрена административная ответственность в виде штрафа на юридических лиц, осуществляющих управление МКД в размере 30 тыс. руб. До 01.01.2018 года положения указанной статьи применяются только в отношении лицензиатов, в части размещения информации в ГИС ЖКХ сведений, предусмотренных ст. 198 ЖК РФ, т.е. в случае изменения перечня МКД, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления. За 2016 г. и истекший период 2017 г. Инспекцией составлено 7 протоколов по указанной статье.

**О размещении управляющими организациями информации**

**в ГИС ЖКХ**

В настоящее время на территории Костромской области лицензии на осуществление деятельности по правлению многоквартирными домами получили 96 управляющие организации.

У 24 лицензиатов дома в управлении отсутствуют.

Управляющие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами зарегистрированы на ГИС ЖКХ информация по многоквартирным домам занесена.

Из 266 ТСЖ в ГИС зарегистрированы и работают 166 (62 %).

Задержка по регистрации ТСЖ в ГИС ЖКХ вызвана необходимостью покупки ключа с электронной подписью, что является для большинства ТСЖ тяжелой финансовой нагрузкой, также необходимы некоторые навыки по работе в указанной системе. Ряд ТСЖ, преимущественно расположенных в районах области в находятся в стадии ликвидации, при этом у некоторых ТСЖ эта стадия затянулась.

Что касается контроля раскрытия информации о своей деятельности управляющими компаниями и ТСЖ, с учет последних изменений в законодательстве хочется отметить следующее.

Вы знаете, что в соответствии с ч.3 ст. 196 ЖК РФ внеплановая проверка лицензиата, т.е. управляющей компании, проводится в связи с поступлением в Инспекцию обращений, заявлений, информации о фактах нарушений лицензиатом лицензионных требований. Учитывая, что требования по соблюдению лицензиатом размещения информации, установленной [частью 10.1 статьи 161](consultantplus://offline/ref=76416629F9983072FA7FA41C02560B46DE353D6F839971E1041562327D4945836C5857D97FL3GEH) ЖК РФ будет лицензионным только с 01.01.2018 года, проведение внеплановой проверки по фактам нарушения лицензиатом требований по раскрытию вышеуказанной информации до 01.01.2018 года не представляется возможным..

Также, факты нарушения ТСЖ требований по раскрытию информации, не относятся к числу оснований для проведения в рамках жилищного надзора проверки, предусмотренные ч. 4.2 ст. 20 ЖК РФ и ст. 10 Федерального закона № 294-ФЗ от 26.12.2008 г. «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», вследствие чего внеплановая проверка ТСЖ не может быть проведена. В настоящее время указанный контроль в отношении УК и ТСЖ возможно осуществлять только в рамках плановой проверки.

В тоже время, в целях предупреждения нарушений юридическими лицами обязательных требований, устранения причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований, органы госжилнадзора, в рамках мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований, наделены полномочиями по объявлению юридическому лицу предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований. В рамках которого юридическому лицу предлагается принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований, и уведомить об этом в установленный в таком предостережении срок орган госжилнадзора. Хочется отметить, что не выполнение требований указанных в предостережении не влечет административной ответственности.

До 01.01.2018 Инспекцией делается упор на предупреждения нарушений, в этих целях организовано обучение представителей УК и ТСЖ, проведено 2 вебинара с участием представителей разработчиков ГИС ЖКХ и Минкомсвязи, 2 семинар-совещания, в постоянном режиме ведется консультирование по вопросам регистрации УК и ТСЖ в системе.

**Основные проблемы по работе в ГИС ЖКХ:**

1. Функционал ГИС ЖКХ не доработан в соответствии с требованиями Федеральный закон от 21.07.2014 N 209-ФЗ (постоянные сбои, потеря информации, не выдает статистическую информацию);

2. Не регламентирован порядок контроля за поставщиками информации, а также не определены лица, осуществляющие данный контроль, к части информации (40%) подконтрольных субъектов Инспекция не имеет доступ;

3. Отсутствует возможность интеграции информации из ГИС ЖКХ в АС ЕРП