

к приказу государственной жилищной  
инспекции Костромской области от  
«20» 12 \_\_\_\_\_ г. № 3259

## ПРОГРАММА

профилактики нарушений лицензионных требований, соблюдение которых оценивается при проведении государственной жилищной инспекцией Костромской области лицензионного контроля за предпринимательской деятельностью по управлению многоквартирными домами на 2020 год

### Глава 1. Общие положения

1 Настоящая Программа разработана в целях организации проведения государственной жилищной инспекцией Костромской области (далее – Инспекция) профилактических мероприятий, направленных на предупреждение нарушений юридических лицами и гражданами, в том числе индивидуальными предпринимателями, лицензионных требований, оценка соблюдения которых осуществляется при проведении Инспекцией лицензионного контроля за предпринимательской деятельностью по управлению многоквартирными домами надзора (далее – лицензионный контроль), определения видов и форм профилактических мероприятий, оценки эффективности и результативности данных мероприятий.

2. Программа разработана в соответствие с:

частью 3 статьи 196 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ);

частью 1 статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее - Федеральный закон № 294);

разделом 2 общих требований к организации и осуществлению органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2018 года № 1680.

3. Подконтрольными субъектами в рамках Программы являются юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие на основании лицензии предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами (далее – лицензиаты).

4. Лицензионными требованиями, соблюдение которых оценивается при проведении Инспекцией мероприятий в рамках лицензионного контроля за деятельностью лицензиатов, являются требования, предусмотренные частью 1 статьи 193 ЖК РФ, пунктом 3 Положения о лицензировании

предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 года № 1110.

## Глава 2. Данные о проведенных мероприятиях по осуществлению контроля и по профилактике нарушений обязательных требований

5. Инспекцией в 2019 году плановые проверки не проводились в связи с отказом прокуратуры Костромской области в согласовании плана плановых проверок на 2019 год.

На 2020 год разработан план плановых проверок, в который включены:

- 1) Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Комфортный дом»;
- 2) Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Добродел»;
- 3) общество с ограниченной ответственностью «Ремонтстрой+»;
- 4) общество с ограниченной ответственностью «Нейская управляющая компания»;
- 5) общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Кострома»;
- 6) общество с ограниченной ответственностью «Энергоэффективный дом»;
- 7) общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства №3»;
- 8) общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «коммунальный функциональный комплекс-44»;
- 9) общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищно-эксплуатационное ремонтно-строительное управление № 2»;
- 10) общество с ограниченной ответственностью «Домовик»;
- 11) общество с ограниченной ответственностью «Управление домами»;
- 12) общество с ограниченной ответственностью управляющая компания «Костромской регион»;
- 13) общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационная компания»;
- 14) общество с ограниченной ответственностью «Черноречье».

6. В 2019 году (по состоянию на 20 декабря 2019 года) было проведено 1614 внеплановых проверок, из них:

- 1325 выездных,
- 289 документарных.

В связи с поступлением в Инспекцию обращений, заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, проведено 881 проверка лицензиатов.

По контролю исполнения предписаний об устранении нарушений лицензионных требований Инспекцией проведено 696 проверок.

7. Особое внимание при проведении лицензионного контроля Инспекцией уделяется профилактике нарушений.

С целью сокращения внеплановых проверок в общем числе контрольно-надзорных мероприятий Инспекцией в соответствии со статьей 8.2 Федерального закона № 294-ФЗ разработана программа профилактики нарушений обязательных требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности на 2019 год (далее – Программа), утвержденная приказом Инспекции от 28 декабря 2018 года № 3029, в соответствии с которой Инспекцией в 2019 году (по состоянию на 20 декабря 2019 года):

1) во исполнение пункта 1 Программы приняты:

приказ от 03 декабря 2018 года № 2717 «Об утверждении Перечней правовых актов и их отдельных частей (положений), содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается государственной жилищной инспекцией Костромской области при проведении мероприятий по контролю в рамках осуществления государственного регионального жилищного надзора и лицензионного контроля в сфере осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

приказ от 03 декабря 2018 года № 2716 «Об утверждении Порядка ведения Перечней правовых актов и их отдельных частей (положений), содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается государственной жилищной инспекцией Костромской области при проведении мероприятий по контролю в рамках осуществления государственного регионального жилищного надзора и лицензионного контроля в сфере осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

Перечни правовых актов и их отдельных частей (положений), содержащих обязательные требования, размещены на официальном сайте Инспекции в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (далее – Сайт) и поддерживаются в актуальном состоянии;

2) во исполнение пункта 2 Программы:

на Сайте размещены Обзоры изменений законодательства в поднадзорной сфере за 1, 2 и 3 квартал 2019 года;

размещено руководство по соблюдению обязательных требований в сфере лицензионного контроля;

за 2019 год подготовлено и направлено 64 пресс-релиза в СМИ, на Сайте размещено 34 разъяснения обязательных требований;

в адрес управляющих компаний Инспекцией направлено 27 разъяснений по применению вновь принятых нормативных правовых актов;

3) во исполнение пункта 3 Программы на Сайте размещены:

анализ правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Инспекции при осуществлении лицензионного контроля за 2018 год;

информация о судебной практике за 2019 год;

информация о привлечении управляющих компаний к административной ответственности;

4) подготовлены и направлены в адрес управляющих компаний 27 рекомендаций в отношении мер, которые должны приниматься юридическими лицами в целях недопущения нарушений лицензионных требований (пункт 4 Программы);

5) выдано 70 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований (пункт 5 Программы);

6) информация о проводимых Инспекцией проверках и их результатах вносится в ГИС ЖКХ, Единый реестр проверок на постоянной основе (пункт 7 Программы);

7) за 2019 год Инспекцией проведено 4 публичных обсуждения, 2 из которых состоялись при Инспекции, 2- выездных мероприятия (г. Галич и г. Шарья).

В публичных обсуждениях принимали участие представители контрольно-надзорных органов, органы местного самоуправления, общественные организации Костромской области, представители заинтересованных субъектов предпринимательства, а также граждане.

В ходе проведения публичных обсуждений рассмотрены вопросы нововведений в жилищное законодательство, которые вступили в законную силу в текущем году, а также рассмотрены типовые и массовые нарушения обязательных требований, выявленные в ходе мероприятий по надзору, даны рекомендации по их устранению.

Каждому участнику было предложено оценить качество проведенного мероприятия, а также оставить свои замечания и предложения.

Все замечания и предложения участников публичных обсуждений были учтены Инспекцией при планировании и организации очередных слушаний (пункт 8 Программы).

Указанные мероприятия позволили сократить количество внеплановых проверок за истекший период 2019 года (12 месяцев) при увеличении оснований для ее проведения по сравнению с 2018 годом в сфере лицензионного контроля на 111 проверок.

### Глава 3. Анализ и оценка рисков причинения вреда охраняемым законом ценностям

8. В результате проведенного анализа нарушений лицензионных требований, выявленных в рамках осуществления лицензионного контроля за деятельностью лицензиатов, установлены следующие типичные нарушения:

1) допускаются нарушения сроков рассмотрения обращений граждан, что является нарушением требований пункта 36 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416 (далее – Правила № 416);

2) не выполняются обязанности по приему и рассмотрению заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в

многоквартирном доме, что является нарушением требований подпункта «з» пункта 4 Правил № 416;

3) отсутствие в ГИС ЖКХ информации предусмотренной Разделом 10 Состав, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в ГИС ЖКХ, утвержденных совместным приказом Минкомсвязи России, Минстроя России от 29 февраля 2016 года № 74/114/пр, что является нарушением требований части 3 статьи 8 Федерального закона от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», части. 10.1 статьи. 161 ЖК РФ, подпункта «г» пункта 31 Раздела VIII Правил № 416;

4) нарушение сроков снижения платы в связи с предоставлением коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, что является нарушением требований пунктов 98-101 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 (далее - Правила № 354);

5) излишне уплаченные потребителем суммы не зачитываются в счет оплаты будущих расчетных периодов конкретного потребителя, а выполняется одномоментный перерасчет (снижение платы), с отнесением ранее оплаченных потребителем объемов коммунальной услуги на общедомовые нужды в текущем расчетном периоде (на содержание общего имущества), что является нарушением требований пункта 61 Правил № 354;

6) отсутствие подготовки предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и доведения их до сведения собственников для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, что является нарушением требований подпункта «в» пункта 4 Правил № 416, подпункта «г» пункта 6 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 № 290;

7) ненадлежащее содержание стен и фасадов МКД, что является нарушением требований пунктов 2.6.2, 4.2.1.1, 4.2.1.3, 4.2.1.7, 4.2.1.14, 4.10.2.1, 4.2.2.1, 4.2.3.1, 4.2.3.2, 4.2.3.5, 4.2.3.9, 4.2.6.12, 4.2.3.13, 4.2.3.14 Правил и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России № 170 от 27 сентября 2003 года (далее - Правила № 170), подпунктов «а, б, г» пункта 10, подпункт «з» пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 (далее - Правила № 491), пунктов 3, 9 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 года № 290 (далее - Минимальный перечень);

8) ненадлежащее содержание крыш и систем наружного водоотведения МКД, что является нарушением требований пунктов 2.6.2, 4.10.2.1, 4.2.1.15, 4.6.1.1, 4.6.1.2, 4.6.1.3, 4.6.1.4, 4.6.1.6, 4.6.1.9, 4.6.1.10, 4.6.1.12, 4.6.1.13, 4.6.1.18, 4.6.1.24, 4.6.1.25, 4.6.1.26, 4.6.2.2, 4.6.3.3, 4.6.3.4, 4.6.3.5, 4.6.3.6, 4.6.4.1, 4.6.4.2, 4.6.4.3, 4.6.4.4, 4.6.4.5, 4.6.4.6, 4.6.4.7, 4.6.4.9, 4.6.4.10 Правил № 170, подпунктов «а, б, г» пункта 10, подпункт «з» пункта 11 Правил № 491, пункта 7 Минимального перечня;

9) при организации работы аварийно-диспетчерской службы, что является нарушением требований абзацев 1, 8, 13 пункта 13 Правил № 416;

10) нарушение качества поставляемой коммунальной услуги горячее водоснабжение, что является нарушением требований пункта 5 Приложения № 1 Правил № 354, пункта 2.4. СанПиН 2.1.4.2496-09. «Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения», пункта 5.1.2. СП 30.13330.2012. «Внутренний водопровод и канализация зданий»;

Снижение рисков причинения вреда охраняемым законом ценностям может быть обеспечено за счет информированности лицензиатов о лицензионных требованиях и мотивации их к добросовестному поведению.

#### Глава 4. Цели и основные задачи Программы

9. Целями Программы являются:

1) предупреждение нарушений лицензионных требований законодательства при осуществлении деятельности лицензиатами;

2) снижение административной нагрузки на лицензиатов;

3) минимизация рисков возникновения нарушений лицензионных требований лицензиатами;

4) повышение прозрачности системы лицензионного контроля и эффективности осуществления контрольно-надзорной деятельности Инспекции.

10. Основными задачами Программы являются:

1) формирование и внедрение новых средств коммуникации и методов взаимодействия с лицензиатами при осуществлении контрольно-надзорной деятельности Инспекции;

2) формирование одинакового понимания лицензионных требований подконтрольными субъектами и Инспекцией;

3) выявление причин, факторов и условий, способствующих нарушению лицензионных требований, определение способов их устранения;

4) осуществление планирования и проведения профилактики нарушений лицензионных требований на основе принципов их понятности, информационной открытости, вовлеченности лицензиатов, а также обязательности, актуальности, периодичности профилактических мероприятий.

## Глава 5. Показатели эффективности и результативности реализации Программы

11. Показателями качества профилактических мероприятий являются:
- 1) улучшение состояния подконтрольной среды (снижение количества поступающих обращений);
  - 2) снижение количества нарушений лицензионных требований.
12. Индикативные показатели эффективности профилактических мероприятий:
- 1) количество подконтрольных субъектов, в отношении которых проведены профилактические мероприятия (ед.);
  - 2) количество подконтрольных субъектов, в отношении которых проведены адресные профилактические мероприятия (ед.);
  - 3) количество проведенных профилактических мероприятий (ед.).

## Глава 6. Механизм реализации Программы

13. Организацию управления Программой и подготовку отчетности в ходе реализации Программы осуществляет отдел мониторинга, учёта и лицензирования деятельности по управлению МКД Инспекции.

Ответственным за разработку Программы на 2021 год, а также внесение изменений в программу на 2020 год является отдел правовой и кадровой работы инспекции.

## Глава 7. План мероприятий

по профилактике нарушений лицензионных требований, соблюдение которых оценивается при проведении государственной жилищной инспекцией Костромской области лицензионного контроля на 2020 год

Таблица № 1

| № п/п | Наименование мероприятия  | Периодичность проведения мероприятия  | Вид документа    | Ответственное структурное подразделение    | Ожидаемые результаты   |
|-------|---|---|------------------|--|--|
| 1     | Актуализация Перечня правовых актов и их отдельных частей (положений), содержащих лицензионные требования, соблюдение которых оценивается Инспекцией при проведении | По мере издания новых нормативных правовых актов или внесения изменений в действующие | Приказ Инспекции | отдел правовой и кадровой работы Инспекции | Повышение информированности подконтрольных субъектов о действующих лицензионных требованиях, снижение количества нарушений |

|     |  |  |   |  |  |
|-----|--|--|---|--|--|
|     | мероприятий по контролю в рамках осуществления лицензионного контроля, утвержденного приказом Инспекции от 03 декабря 2018 года № 2717 и его размещение на официальном сайте Инспекции в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»  |  |   |  | лицензионных требований  |
| 2   | Информирование лицензиатов по вопросам соблюдения лицензионных требований  |  |   |  |  |
| 2.1 | Разработка и опубликование руководств по соблюдению лицензионных требований  | 1 раз в полугодие, по мере необходимости   | 1 раз в полугодие, по мере необходимости                            | Все отделы Инспекции, осуществляющие лицензионный контроль, отдел правовой и кадровой работы Инспекции | Повышение информированности подконтрольных субъектов о действующих лицензионных требованиях, снижение количества нарушений лицензионных требований |
| 2.2 | Проведения семинаров и конференций, разъяснительной работы в средствах массовой информации и иными способами.  | По мере необходимости                      | По мере необходимости<br>В случае изменения лицензионных требований |  |  |
| 2.3 | Комментарии о содержании новых нормативных правовых актов, устанавливающих лицензионные требования, внесенных изменений в действующие акты, сроках и порядке вступления их в действие, а также рекомендации о проведении необходимых организационных, технических мероприятий, направленных на | В случае изменения лицензионных требований | требуется   |  |  |



|   |  |   |   |  |  |
|---|--|---|---|--|--|
|   | внедрение и обеспечение соблюдения лицензионных требований   |   |   |  |  |
| 3 | Обобщение и анализ правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности и размещение результатов анализа на официальном сайте Инспекции в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» | Не реже 1 раза в год  | Информационные материалы                                | отдел мониторинга, учёта и лицензирования деятельности по управлению МКД Инспекции | Повышение информированности подконтрольных субъектов о действующих лицензионных требованиях, снижение количества нарушений лицензионных требований                       |
| 4 | Выдача предостережения о недопустимости нарушения лицензионных требований  | В соответствии с частью 5 статьи 8.2 Федерального закона № 294-ФЗ | Предостережение Инспекции                               | Все отделы Инспекции, осуществляющие лицензионный контроль                         | Принятие подконтрольным субъектом мер по предупреждению нарушений лицензионных требований и представление уведомления об исполнении предостережения в установленный срок |
| 5 | Проведение публичных обсуждений результатов правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Инспекции   | Ежеквартально   | План-график проведения публичных обсуждений на 2020 год | отдел мониторинга, учёта и лицензирования деятельности по управлению МКД инспекции | Повышение информированности подконтрольных субъектов о действующих лицензионных требованиях, снижение количества нарушений лицензионных требований                       |

|   |   |  |                  |  |  |
|---|---|--|------------------|--|--|
| 6 | Разработка и утверждение Программы на 2021 год, и ее размещение на официальном сайте Инспекции в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» | До 20 декабря 2020 года                          | Приказ Инспекции | отдел правовой и кадровой работы инспекции   | Обеспечение реализации мероприятий по профилактике нарушений лицензионных требований   |
| 7 | Актуализация проверочных листов (списков контрольных вопросов), используемых Инспекцией при проведении плановой проверки в отношении лицензиатов    | При внесении изменений в обязательные требования | Приказ Инспекции | Все отделы Инспекции, осуществляющие лицензионный контроль, отдел правовой и кадровой работы Инспекции | Повышение информированности подконтрольных субъектов о действующих лицензионных требованиях, снижение количества нарушений лицензионных требований |

**Глава 8. Проект плана мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований, соблюдение которых оценивается при проведении государственной жилищной инспекцией Костромской области лицензионного контроля на 2022 - 2023годы**

Таблица № 2

| № п/п | Наименование мероприятия   | Периодичность проведения мероприятия  | Вид документа    | Ответственное структурное подразделение    | Ожидаемые результаты   |
|-------|--|---|------------------|--|--|
| 1     | Актуализация Перечня правовых актов и их отдельных частей (положений), содержащих лицензионные требования, соблюдение которых оценивается Инспекцией при проведении мероприятий по контролю в рамках осуществления лицензионного контроля, | По мере издания новых нормативных правовых актов или внесения изменений в действующие | Приказ Инспекции | отдел правовой и кадровой работы Инспекции | Повышение информированности подконтрольных субъектов о действующих лицензионных требованиях, снижение количества нарушений лицензионных требований |

|     |  |  |   |  |  |
|-----|--|--|---|--|--|
|     | утвержденного приказом Инспекции от 03 декабря 2018 года № 2717 и его размещение на официальном сайте Инспекции в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».  |  |   |  |  |
| 2   | Информирование лицензиатов по вопросам соблюдения лицензионных требований  |  |   |  |  |
| 2.1 | Разработка и опубликование руководств по соблюдению лицензионных требований  | 1 раз в полугодие, по мере необходимости   | Руководство по соблюдению лицензионных требований | Все отделы Инспекции, осуществляющие лицензионный контроль, отдел правовой и кадровой работы Инспекции | Повышение информированности подконтрольных субъектов о действующих лицензионных требованиях, снижение количества нарушений лицензионных требований |
| 2.2 | Проведения семинаров и конференций, разъяснительной работы в средствах массовой информации и иными способами.  | По мере необходимости                      | Информационные материалы                          |  |  |
| 2.3 | Комментарии о содержании новых нормативных правовых актов, устанавливающих лицензионные требования, внесенных в действующие акты, сроках и порядке вступления их в действие, а также рекомендации о проведении необходимых организационных, технических мероприятий, направленных на внедрение и обеспечение | В случае изменения лицензионных требований |   |  |  |

|   |  |   |   |  |  |
|---|--|---|---|--|--|
|   | соблюдения лицензионных требований   |   |   |  |  |
| 3 | Обобщение и анализ правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности и размещение результатов анализа на официальном сайте Инспекции в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» | Не реже 1 раза в год  | Информационные материалы                                | отдел мониторинга, учёта и лицензирования деятельности по управлению МКД Инспекции | Повышение информированности подконтрольных субъектов о действующих лицензионных требованиях, снижение количества нарушений лицензионных требований                       |
| 4 | Выдача предостережения о недопустимости нарушения лицензионных требований  | В соответствии с частью 5 статьи 8.2 Федерального закона № 294-ФЗ | Предостережение Инспекции                               | Все отделы Инспекции, осуществляющие лицензионный контроль                         | Принятие подконтрольным субъектом мер по предупреждению нарушений лицензионных требований и представление уведомления об исполнении предостережения в установленный срок |
| 5 | Проведение публичных обсуждений результатов правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Инспекции   | Ежеквартально   | План-график проведения публичных обсуждений на 2020 год | отдел мониторинга, учёта и лицензирования деятельности по управлению МКД инспекции | Повышение информированности подконтрольных субъектов о действующих лицензионных требованиях, снижение количества нарушений лицензионных требований                       |
| 6 | Разработка и утверждение Программы 2022-2023 год, и ее размещение на официальном сайте   | До 20 декабря 2021, 2022 года соответствующим образом             | Приказ Инспекции  | отдел правовой и кадровой работы Инспекции   | Обеспечение реализации мероприятий по профилактике нарушений   |

|   |   |   |                         |   |   |
|---|---|---|-------------------------|---|---|
|   | Инспекции<br>информационно-<br>телекоммуникационн<br>ой сети «Интернет»   |   |                         |   | лицензионных<br>требований  |
| 7 | Актуализация<br>проверочных листов<br>(списков контрольных<br>вопросов),<br>используемых<br>Инспекцией при<br>проведении плановой<br>проверки в<br>отношении<br>лицензиатов | При внесении<br>изменений в<br>обязательные<br>требования | Приказ<br>Инспекц<br>ии | Все отделы<br>Инспекции,<br>осуществляющ<br>ие<br>лицензионный<br>контроль,<br>отдел<br>правовой и<br>кадровой<br>работы<br>Инспекции | Повышение<br>информированно<br>сти<br>подконтрольных<br>субъектов о<br>действующих<br>лицензионных<br>требованиях,<br>снижение<br>количества<br>нарушений<br>лицензионных<br>требований |