Государственная
жилищная инспекция
Новосибирской области

Предложения по совершенствованию действующего законодательства,

сформированные по результатам правоприменительной практики

Полищук Александр Иванович
начальник государственной жилищной инспекции
Новосибирской области

14 мая 2025

«Советская» модель управления

Государство

Гражданин

«Советская» модель управления

Государство

- регулятор
- обслуживание
- коммунальные услуги
- предоставление жилья

Гражданин

- бережное отношение к предоставляемым ресурсам

Новая модель управления

Гражданин

самостоятельное управление своим имуществом

Частные управляющие организации

Государство

регулятор

контроль (надзор)

Формирование позиции инспекции

Ключевые факторы:

Нормативные правовые акты

Законодательство устанавливает рамки контроля и надзора, определяя правовое регулирование действий участников

Выводы высших судов

Выводы судов высшей инстанции обеспечивают ориентиры для правоприменения, влияя на интерпретацию законов

Судебная практика

Создает прецеденты, существенно влияющие на применение норм

Практика других органов власти

Служит важным инструментом для повышения эффективности работы и улучшения взаимодействия с гражданами

Предмет контроля (надзора)

Содержание

Управление

Лицензирование

Предмет контроля (надзора)

Содержание

Возможность
и условия применения
размера платы,
установленного ОМСУ

Управление

Лицензирование

Предмет контроля (надзора)

Содержание

Возможность
и условия применения
размера платы,
установленного ОМСУ

Управление

Проблема ведения
реестра собственников
помещений в
многоквартирном доме
и соответствующей
ответственности
управляющей
организации

Лицензирование

Предмет контроля (надзора)

Содержание

Возможность
и условия применения
размера платы,
установленного ОМСУ

Управление

Проблема ведения
реестра собственников
помещений в
многоквартирном доме
и соответствующей
ответственности
управляющей
организации

Лицензирование

Смена управляющей
организации и способа
управления

Предложения по совершенствованию действующего законодательства

Возможность и условия применения «муниципального тарифа»

Возможность и условия применения «муниципального тарифа»

Управляющая организация

Граждане

Договор управления

*цена

Устанавливается по решению ОС

С учетом предложений УК

Возможность и условия применения «муниципального тарифа»

Договор управления

*цена

Устанавливается по решению ОС

Верховенство решения общего собрания собственников

С учетом предложений УК

За УК не признавалось право на оспаривание решения общего собрания

Возможность и условия применения «муниципального тарифа»

Договор управления

*цена

Устанавливается по решению ОС

Верховенство решения общего собрания собственников

С учетом предложений УК

За УК не признавалось право на оспаривание решения общего собрания

Возможность и условия применения «муниципального тарифа»

Договор управления

*цена

Устанавливается по решению ОС

Верховенство решения общего собрания собственников

С учетом предложений УК

За УК не признавалось право на оспаривание решения общего собрания

С 2015 года ситуация начала меняться

Возможность и условия применения «муниципального тарифа»

Договор управления

*цена

Устанавливается по решению ОС

Верховенство решения общего собрания собственников

Решение ОСС должно приниматься с учетом принципов разумности

С учетом предложений УК

УК начали оспаривать решения ОСС в суде, что позволило им влиять на размер платы

Судами признано обоснованным применение индексации размера платы за содержание

Соразмерность платы и затрат

* по данным ГИС ЖКХ

Правовые аспекты применения «муниципального тарифа»

Собственники долго не изменяют размер платы за содержание

Утвержденный размер платы

Правовые аспекты применения «муниципального тарифа»

Собственники долго не изменяют размер платы за содержание

Утвержденный размер платы

→

Обсуждение экспертов в сфере ЖКХ, УК

Применение размера платы, утвержденного ОМСУ

Правовые аспекты применения «муниципального тарифа»

Собственники долго не изменяют размер платы за содержание

Утвержденный размер платы

Обсуждение экспертов в сфере ЖКХ, УК

Применение размера платы, утвержденного ОМСУ

Инспекция

Правовые нормы не позволяют широко применять размер платы, утвержденный ОМСУ

Правовые аспекты применения «муниципального тарифа»

Собственники долго не изменяют размер платы за содержание

Утвержденный размер платы

Обсуждение экспертов в сфере ЖКХ, УК

Применение размера платы, утвержденного ОМСУ

Инспекция

Правовые нормы не позволяют широко применять размер платы, утвержденный ОМСУ

Обоснование позиции:

1. Законодатель установил минимальный срок для размера платы за содержание – не менее 1 года, не ограничивая его действие.
2. Если собственники хотя бы раз утвердили размер платы и не изменяли его, оснований для применения размера, утвержденного ОМСУ, нет

(статья 158 ЖК РФ, Постановления Правительства РФ № 491)

* ОМСУ - орган местного самоуправления

Случаи применения муниципального тарифа

(ч. 4 ст. 158 ЖК РФ)

Собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом

Собственники приняли решение о выборе непосредственного способа управления, но не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения

Анализ судебной практики регионов

Позиция инспекции:

1. Законодатель установил минимальный срок для размера платы за содержание – не менее 1 года, не ограничивая его действие

2. Если собственники хотя бы раз утвердили размер платы и не изменяли его, оснований для применения размера, утвержденного ОМСУ, нет

3. Размер платы, утвержденный ОМСУ, применяется только в том случае, когда такое решение собственниками вообще не принималось

Положительная судебная практика

Новосибирская область

- А45-17454/2023
- А45-34253/2023
- А45-12550/2023
- А45-3163/2024
- А45-3174/2024
- А45-10091/2021

Свердловская область

- 2-684/2021

Самарская область

- А55-521/2024

Кировская область

- А28-14484/2022

Отрицательная судебная практика

Новосибирская область

- А45-37402/2023
- А45-20662/2023

Пермский край

- 88–16393/2024

Предложения инспекции

Внести изменения в статьи 156, 158 ЖК РФ, а также в Постановление Правительства РФ № 491

Ключевые изменения:

Установить пресекательный срок, на который утверждается размер платы – 1 год

В случае, если собственники не утвердят размер платы за содержание на новый период, будет применяться ранее утвержденный размер, если он не ниже установленного ОМСУ

Конкретизировать случаи установления размера платы за содержание жилого помещения ОМСУ, ограничив срок для собственников на принятие решения до 1 месяца (если они не выполнят эту обязанность, применяется размер, утвержденный ОМС)

Предложения инспекции

Установить размер платы за содержание жилого помещения ОМСУ в случае, если:

Собственники приняли решение о выборе непосредственного способа управления, **но в течение месяца не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения**

Собственники приняли решение о выборе УК, ТСЖ, ЖСК, но в течение месяца **не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения**

Предложения по совершенствованию действующего законодательства

Ведение управляющими организациями реестра собственников

Ведение управляющими организациями реестра собственников

Необходимость ведения реестра собственников:

Проведение общего собрания

Ведение реестра лицевых счетов

Формирование начислений

Работа с должниками и обращениями граждан

* статья 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»

Ведение управляющими организациями реестра собственников

С 1 марта 2023 года исключена возможность включения персональных данных в выписки из ЕГРН

Исключения для инспекции:

- Проведение контрольных (надзорных) мероприятий
- Оценка кворума ОСС (в рамках предоставления госуслуги)
- Без предоставления права передачи данных УО/ТСЖ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата 14.05.2025 № 54/2025/48

На основании запроса от 14.05.2025 г., поступившего на рассмотрение 14.05.2025 г. сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

1.	Вид объекта недвижимости:		Помещение
	Кадастровый номер:		
	Адрес:		~~обл. Новосибирская, г. Новосибирск, Красный проспект, дом 25~~
2.	Зарегистрировано:		
	2.1	правообладатель:	~~Иванов Иван Иванович~~
		вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации права:	16.05.2002
		номер государственной регистрации права:	~~54-54-01/2025-48~~
		дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	29.08.2008, рег. № ~~54-54-01/2025-48~~

Гражданин

Право на получение информации

УО/ТСЖ

Обязанность ведения реестра собственников

Инспекция

Восстановление нарушенного права гражданина

Судебная практика

Позиция инспекции:

Обязанность по ведению актуального реестра и по его предоставлению по запросу собственников

Положительная судебная практика

Новосибирская область

A45-1427/2024
A45-39385/2024
A45-18037/2024
A45-43958/2024
A45-36959/2023
A45-12624/2024
A45-11017/2023

Свердловская область

A60-4615/2024

Приморский край

A51-21524/2023

Нижегородская область

A43-20425/2022

Белгородская область

A08-1554/2022

Хабаровский край

A73-19624/2024

Отрицательная судебная практика

Новосибирская область

A45-3690/2025	решение не вступило в законную силу

Орловская область

19АП-4763/24	суд вышестоящей инстанции отменил указанное решение

Предложения инспекции

Внести изменения в статью 45 Жилищного кодекса Российской Федерации:

Возложить на собственников обязанность по предоставлению управляющей организации, ТСЖ или ЖСК сведения для ведения реестра в течение 30 дней с момента регистрации права собственности

Эта обязанность дает управляющей организации право требовать необходимые сведения:

- ФИО собственника помещения в многоквартирном доме
- наименование и ОГРН
- сведения о размерах принадлежащих долей в праве общей собственности
- номер помещения

Предложения инспекции

Внести изменения в статью 45 Жилищного кодекса Российской Федерации:

Возложить на собственников обязанность предоставлять управляющей организации, ТСЖ или ЖСК сведения для ведения реестра в течение 30 дней с момента регистрации права собственности

Эта обязанность дает управляющей организации право требовать необходимые сведения:

- ФИО собственника помещения в многоквартирном доме
- наименование и ОГРН
- сведения о размерах принадлежащих долей в праве общей собственности
- номер помещения

Конкретизировать действия управляющей организации при работе с реестром:

Выполнять обязанность по ведению реестра собственников, содержащего указанные сведения, **в том числе принимать меры по актуализации сведений путем взаимодействия с собственниками**, по сбору и хранению указанной информации, включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных

Предложения по совершенствованию действующего законодательства

Смена способа управления, управляющей организации

В регионе не более 0,18 % «спорных» многоквартирных домов

В Новосибирской области

15 890 многоквартирных домов

В течение года заявления поступали более 2 раз:

2022 год	2023 год	2024 год
9 домов	15 домов	27 домов

Смена способа управления

В 2021 году реализованы изменения практики правоприменения

Законность действий инспекции подтверждена судебными решениями

Требований о признании незаконными приказов инспекции подано в суд:

	2023 г	2024 г
заявлений	**25**	**49**
признано незаконными	**1**	**4**

Полномочий инспекции недостаточно

Законодателем приняты меры по урегулированию ситуации путем изменения ч. 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации

Ограничено право на односторонний отказ собственников от исполнения договора управления не ранее чем через год

Предусмотрено исключение, позволяющее принять решение ранее установленного срока, в случае невыполнения УК условий договора управления МКД

Судебная практика

По мнению судебных инстанций ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ носит императивный характер, т.е. смена управляющей организации возможна не более 1 раза в год

Анализ норм законодательства

Граждане

Управляющая организация

Договор управления

Право на одностороннее расторжение договора управления без обращения в суд

Отсутствует право на одностороннее расторжение договора управления без обращения в суд

Анализ норм законодательства

Договор управления

- Право на одностороннее расторжение договора управления без обращения в суд
- Не возложена обязанность по доказыванию факта неисполнения договора управления в судебном порядке

- Отсутствует право на одностороннее расторжение договора управления без обращения в суд
- Расторжение договора управления только в судебном порядке

Анализ норм законодательства

Договор управления

- Право на одностороннее расторжение договора управления без обращения в суд
- Не возложена обязанность по доказыванию факта неисполнения договора управления в судебном порядке
- Оценка исполнения договора является субъективным мнением сторон

- Отсутствует право на одностороннее расторжение договора управления без обращения в суд
- Расторжение договора управления только в судебном порядке

Анализ норм законодательства

Субъективное мнение собственников

↓

Условия договора

≠

Орган государственного жилищного надзора

↓

Лицензионные требования

Предмет контроля (надзора)

Аспекты, усложняющие применение нормы

- Изменения в реестр лицензий вносятся в рамках государственной услуги
- Новая управляющая организация обращается за внесением изменений и является получателем услуги
- При предоставлении услуги осуществляется межведомственное взаимодействие
- Инспекция не имеет полномочий запрашивать у лицензиата документы, подтверждающие неисполнение условий договора управления
- Лицензиат, обратившийся с заявлением о внесении изменений, обычно не может предоставить такие документы, так как не является стороной предыдущего договора
- Рассмотрение заявления о внесении изменений в реестр лицензий не относится к контрольным мероприятиям для установления факта несоблюдения лицензионных требований

Смена способа управления

2 раза

инспекцией разрабатывались и предлагались меры по совершенствованию действующего законодательства

Предложения инспекции

Сохранить действующее ограничение права собственников на односторонний отказ от исполнения договора управления не ранее чем через год:

с даты заключения договора

Предложения инспекции

Сохранить действующее ограничение права собственников на односторонний отказ от исполнения договора управления не ранее чем через год:

с даты заключения договора → **с даты внесения изменений в реестр лицензий**

Предложения инспекции

Сохранить действующее ограничение права собственников на односторонний отказ от исполнения договора управления не ранее чем через год:

с даты заключения договора

→

с даты внесения изменений в реестр лицензий

Внести изменения в основания для отказа:

невыполнение УК условий договора управления МКД

Предложения инспекции

Сохранить действующее ограничение права собственников на односторонний отказ от исполнения договора управления не ранее чем через год:

с даты заключения договора → **с даты внесения изменений в реестр лицензий**

Внести изменения в основания для отказа:

невыполнение УК условий договора управления МКД →

- **в случае установления уполномоченным органом власти 2 и более нарушений**
- **отказ может быть реализован не более 1 раза в течение календарного года**

Предложения инспекции

Сохранить действующее ограничение права собственников на односторонний отказ от исполнения договора управления не ранее чем через год:

с даты заключения договора → **с даты внесения изменений в реестр лицензий**

Внести изменения в основания для отказа:

невыполнение УК условий договора управления МКД →

- **в случае установления уполномоченным органом власти 2 и более нарушений**
- **отказ может быть реализован не более 1 раза в течение календарного года**

Предложения инспекции

Дополнить перечень оснований для рассмотрения лицензионной комиссией вопроса об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии

1. Судебный акт подтверждающий подделку протоколов

2. Лицензионная комиссия:
   Обращение в суд с просьбой аннулировать лицензию

3. Суд:
   Решение суда об аннулировании лицензии

4. Инспекция:
   Аннулирование лицензии

ВИС «Инспектирование ЖФ»

Получение квалификационного аттестата

Предыдущий формат работы

1 сдача экзамена

претендент → лицензионная комиссия (МинЖКХ НСО)

2 заявление

претендент → ГЖИ НСО

5 дней рассмотрение заявления

10 дней выдача аттестата

уведомление комиссии о результатах экзамена / подтверждение успешной сдачи

- многочисленное взаимодействие с ведомствами
- необходимость самостоятельного поиска информации
- предоставление документов, имеющихся в органе власти

Утвержденная модель работы

исключаем взаимодействие* заявителя с ведомствами

претендент

заявление в ГИС на сдачу экзамена

получение доступа к сдаче

электронный результат экзамена

формирование заявления в 1 клик

получение заявления и результаты экзамена

результат

*при условии изменения формата работы лицензионной комиссии

Предоставление лицензии

Предыдущий формат работы

срок предоставления услуги не более 30 рабочих дней

Утвержденная модель работы

Прокторинг

Система для онлайн-наблюдения дистанционного экзамена

Преимущества:

- Отсутствует необходимость посещения ведомства для сдачи экзамена
- Сотрудник ГЖИ следит за ходом экзамена в режиме реального времени
- Верификация участников
- Система автоматически выявляет и фиксирует нарушения

Модуль экзаменов ГИС «Инспектирование жилищного фонда»

Возможности:

Подача заявлений в электронном виде

*пример интерфейса Модуля экзаменов ГИС «Инспектирование жилищного фонда»

Получение квалификационного аттестата

Государственная
жилищная инспекция
Новосибирской области

Предложения по совершенствованию действующего законодательства,

сформированные по результатам правоприменительной практики

Полищук Александр Иванович
начальник государственной жилищной инспекции
Новосибирской области

14 мая 2025