



**Министерство
экономического развития
Забайкальского края**

Ленина ул., д.63, г. Чита, 672000

тел. (302-2) 40-17-69

факс (302-2) 40-17-91

E-mail: mineconom@economy.e-zab.ru

ОКПО 0073200, ОГРН 1087536008174

ИНН 7536095303/ КПП 753601001

22.01.2025 № 04-12-298

Начальнику Государственной
инспекции Забайкальского края

Дашибалову Б.А.

на № 2-18441 от 27.11.2024 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**об оценке регулирующего воздействия на проекты постановления
Правительства Забайкальского края
«Об утверждении порядка проведения эксплуатационного контроля за
техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на
территории Забайкальского края»**

В соответствии с разделом 2 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Забайкальского края и экспертизы нормативных правовых актов Забайкальского края, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности, утвержденного постановлением Губернатора Забайкальского края от 27 декабря 2013 года № 80, Министерством экономического развития Забайкальского края (далее – Министерство) проведена оценка регулирующего воздействия проекта постановления Правительства Забайкальского края «Об утверждении порядка проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Забайкальского края» (далее – проект постановления);

Разработчиком проекта постановления является Государственная инспекция Забайкальского края (далее – разработчик).

Проектом постановления предлагается утвердить Порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Забайкальского края (далее – Порядок).

Проект постановления разработан в соответствии с:

- пунктом 2 части 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ);

- Федеральным законом от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании».

Целью принятия проекта постановления, по данным разработчика из сводного отчета, является обеспечение своевременного проведения

капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Забайкальского края (далее также – МКД), создание правовой основы проведения эксплуатационного контроля, при этом из пункта 3 Порядка не усматривается четкая формулировка цели предлагаемого регулирования.

По сведениям разработчика, проблема, на решение которой направлено регулирование, – отсутствие обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Забайкальского края.

Действие проекта постановления распространяется на лиц, осуществляющих управление МКД, или при непосредственном управлении многоквартирным домом - лица, с которыми в соответствии со статьей 164 ЖК РФ собственниками помещений в МКД заключен договор оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества, текущих, сезонных и внеочередных осмотров общего имущества многоквартирного дома (далее – субъекты предпринимательской деятельности, эксплуатирующие организации).

Порядком предлагается установить правила проведения лицами, ответственными за содержание общего имущества в многоквартирных домах, эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Забайкальского края (далее – эксплуатационный контроль), а также понятия и цели эксплуатационного контроля.

Эксплуатационный контроль осуществляется в целях получения информации о фактическом техническом состоянии многоквартирных домов, установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению.

Кроме того, Порядком устанавливаются следующие обязанности эксплуатационной организации:

- проводить визуальный осмотр общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома, а также сбор и анализ документов перечнем, которых определен пунктом 5 Порядка.

- проводить осмотр общего имущества многоквартирного дома на основании требований установленных федеральными актами, поименованными в пункте 7 Порядка.

Согласно пункту 9 Порядка эксплуатационный контроль включает проведение текущих, сезонных, внеочередных осмотров многоквартирных домов или их отдельных конструктивных элементов.

Согласно пункту 10 Порядка текущие осмотры могут быть:

- 1) общие, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества МКД;

- 2) частичные, в ходе которых осуществляется осмотр элементов общего имущества МКД.

Также пунктом 11 Порядка предусматриваются сезонные осмотры, которые проводятся в отношении всего общего имущества МКД 2 раза в год (весной и осенью). Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления,

катастрофы, стихийного или иного бедствия.

Пунктом 13 Порядка установлена обязанность эксплуатационных организаций оформлять результаты осмотра актом, в котором отмечаются выявленные недостатки при их наличии, влияющие на эксплуатационные качества и долговечность конструкций, наличие нарушений в процессе эксплуатации многоквартирного дома и меры по их устранению. Акты осмотров общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома должны содержать следующую информацию:

- 1) реквизиты акта (номер акта, дата проведения осмотра);
- 2) наименование населенного пункта;
- 3) адрес многоквартирного дома;
- 4) год постройки многоквартирного дома;
- 5) технические характеристики многоквартирного дома (этажность, форма крыши, материал стен, наличие инженерных систем, лифтов, подвалов и т.п.);
- 6) фамилии, имена, отчества (при наличии) и должности лиц, осуществляющих осмотр многоквартирного дома;
- 7) описание проведенного осмотра общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома;
- 8) оценка состояния и описание выявленных дефектов, оценка готовности к эксплуатации в зимних условиях (при осенних осмотрах многоквартирного дома);
- 9) выводы и предложения по перечню необходимых и рекомендуемых работ (выделяются мероприятия, которые могут привести к устранению выявленных нарушений: текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, реконструкция в многоквартирном доме, снос многоквартирного дома).

Акт осмотра многоквартирного дома составляется и подписывается в день проведения осмотра многоквартирного дома лицами, уполномоченными на осуществление эксплуатационного контроля, и утверждается решением эксплуатирующей организации.

Техническое состояние элементов общего имущества, а также выявленные в процессе осмотров многоквартирного дома неисправности и повреждения отражаются в документе по учету технического состояния многоквартирного дома (журнале осмотра) по установленной форме.

Пункт 15 Порядка предусматривает обязанность эксплуатационной организации немедленно информировать о сложившейся ситуации, в том числе в письменном виде, собственников помещений МКД, органы местного самоуправления при обнаружении во время проведения осмотра повреждений конструкций, которые могут привести к резкому снижению их несущей способности, обрушение отдельных конструкций или серьезному нарушению нормальной работы оборудования, кренам.

В зависимости от характера выявленных нарушений эксплуатационная организация проводит либо текущий ремонт, либо выделяет мероприятия, относящиеся к капитальному ремонту МКД согласно Порядку.

Результаты технического состояния элементов общего имущества, а также информация о выявленных в ходе осмотра неисправностях и повреждениях, размещаются и, при необходимости, актуализируются в государственной

информационной системе жилищно-коммунального хозяйства лицами, ответственными за содержание общего имущества в МКД в срок не позднее 15 дней со дня проведения осмотра.

По итогам рассмотрения проекта постановления усматривается что предлагаемое регулирование содержит требования, которые связаны с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности и оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля, привлечения к административной ответственности, предоставления лицензий и иных разрешений, аккредитации, оценки соответствия продукции, иных форм оценки и экспертизы (далее - обязательные требования).

В Забайкальском крае по данным информационного ресурса <https://mingkh.ru/zabaykalskiy-kray/> обслуживают и управляют жилым фондом 181 - управляющая компания, 62 - товарищества собственников жилья, всего 285 организаций (179 из них в г.Чита). Жилой фонд составляет 3490 домов, площадью 11833313.00 м². В информационной системе ГИС ЖКХ <https://dom.gosuslugi.ru/#!/houses> по Забайкальскому краю зафиксировано 5394 МКД из них исправное состояние указано по 4426 объектам, ветхое и аварийное – 579 объектов.

Проектируемый Порядок устанавливает обязательные требования для эксплуатирующих организаций по проведению эксплуатационного контроля многоквартирных домов, которыми такие организации управляют. В соответствии с законодательством об обязательных требованиях при разработке нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, должны устанавливаться формы оценки соблюдения обязательных требований (региональный государственный контроль (надзор), привлечение к административной ответственности, предоставление лицензий и иных разрешений, аккредитация, оценка соответствия продукции, иные формы оценки и экспертизы). Однако Порядок не содержит положений, устанавливающих формы оценки соблюдения устанавливаемых требований. Кроме того, при установлении обязательных требований должны соблюдаться принципы, установленные законодательством об обязательных требованиях, а также сроки действия и вступления в силу обязательных требований¹.

По проекту постановления с 4 по 24 декабря 2024 года проведены публичные консультации, в рамках которых проект постановления размещался на официальном сайте Министерства и направлялся по электронной почте непосредственным адресатам регулирования – эксплуатирующим организациям, Уполномоченному по защите прав предпринимателей в Забайкальском крае, а также региональным общественным объединениям предпринимателей.

Отзывы по проекту постановления поступили от аппарата Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Забайкальском крае

¹ Федеральный закон от 31 июля 2020 года № 247-ФЗ (ред. от 08.08.2024) «Об обязательных требованиях в Российской Федерации»; Постановление Правительства Забайкальского края от 03.09.2021 N 340 (ред. от 11.01.2023)

"Об утверждении Порядка установления и оценки применения обязательных требований, устанавливаемых нормативными правовыми актами Забайкальского края"

(далее – Уполномоченный) и Забайкальского регионального отделения Ассоциации юристов России (далее – ЗРО Ассоциация юристов).

Уполномоченным по итогам рассмотрения Порядка предлагается:

1) пункт 7 Порядка дополнить подпунктом 5 следующего содержания: «требований раздела 7 «СП 255.1325800.2016. Свод правил. Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения»;

2) пункт 13 Порядка, в части содержания акта, оформить в виде приложения к Порядку;

3) оформить журнал осмотра, предусмотренный пунктом 13 Порядка, в виде приложения к Порядку;

4) рассмотреть возможность добавления в Порядок исключения, где эксплуатационный контроль не нужен, например, многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции; МКД расположенные на земельных участках, в отношении которых в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации приняты решения об изъятии для государственных или муниципальных нужд и соответственно изъятия каждого жилого помещения в таких многоквартирных домах.

От ЗРО Ассоциация юристов поступили следующие замечания:

1) на сайте Государственной инспекции Забайкальского края перечень объектов регионального государственного жилищного контроля (надзора) на территории Забайкальского края приведен по состоянию на 2021 год, а перечень объектов лицензионного контроля по управлению многоквартирными домами на территории Забайкальского края – по состоянию на 2022 год. Данные с сайтов МинЖКХ России и Государственной инспекции Забайкальского края не совпадают (<https://mingkh.ru/zabaykalskiy-kray/>, в сводном отчете к проекту постановления также отсутствует информация о количестве субъектов предпринимательской деятельности, которые будут затронуты предлагаемым регулированием;

2) пунктом 10 Порядка предлагается установить порядок текущих осмотров общего имущества, которые будут проводиться в сроки, рекомендуемые в технической документации на многоквартирный дом и обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества, в том числе в зависимости от материалов изготовления элементов общего имущества, усматривается что в данном пункте надзорному органу предоставляется необоснованная широта дискреции при проверке эксплуатирующей организации: неопределенность условий или оснований принятия решения о проведении осмотра. Кроме того, в указанной норме допущена юридико-лингвистическая неопределенность ввиду употребления категорий оценочного характера, данный пункт содержит в себе коррупциогенный риск в силу подпункта 3, 4 Методики проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утвержденной постановлением Правительства РФ от 26 февраля 2010 года № 96);

3) Порядком не предусмотрены какие-либо требования к лицам, которые проводят осмотр общего имущества: количество, квалификация и прочее;

4) из пункта 16 Порядка не ясно, как и где эксплуатирующие организации могут найти указанные в данной норме сроки, предлагается указать ссылку на нормативный правовой акт, устанавливающий срок проведения работ, указанных в пункте 16 Порядка;

5) в пункте 17 Порядка не понятно, на кого направлена формулировка «необходимо выделять» (это обязательное требование или возможный и необязательный порядок действий?); не указаны сроки выделения мероприятий.

6) из пункта 18 Порядка не ясно кем доносится информация до собственников и в какие сроки?

7) не урегулирован вопрос с тем, как необходимо поступать, если выявлены недостатки, требующие капитального ремонта, а такой ремонт не включен в программу капитального ремонта (как в краткосрочную на 3 года, так и в общую программу в принципе);

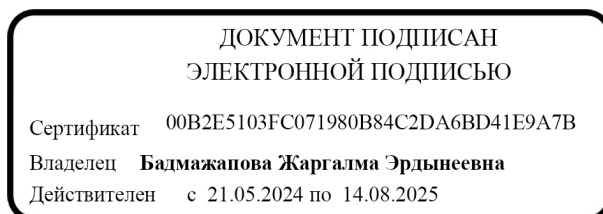
8) Порядком не предусмотрена ответственность за несоблюдение требований предлагаемого регулирования.

Итоги публичных консультаций приведены в прилагаемом к настоящему заключению отчете о результатах проведения публичных консультаций по проекту постановления.

На основании проведенной оценки регулирующего воздействия проекта постановления Министерством сделан вывод о высокой степени регулирующего воздействия, поскольку проект постановления содержит положения, устанавливающие ранее не предусмотренные нормативными правовыми актами Забайкальского края обязанности и обязательные требования для субъектов предпринимательской деятельности, а также положения, способствующие увеличению расходов субъектов регулирования на реализацию предлагаемого Порядка.

Приложение: Отчет о результатах проведения публичных консультаций по проекту постановления на 2 л. в эл.виде.

Министр
экономического
развития
Забайкальского
края



Ж.Э. Бадмажапова