



ПРИКАЗ

«09» марта 2023 года

№ 15

г. Ижевск

**Об утверждении докладов
«Результаты правоприменительной практики за 2022 год»**

В соответствии с частью 4 статьи 47 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», пункта 18 Постановления Правительства УР от 30 сентября 2021 года № 533 «Об утверждении Положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре)», пункта 20 Постановления Правительства УР от 30 сентября 2021 года № 534 «О региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», **п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить доклад «Результаты правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного жилищного надзора за 2022 год».

2. Утвердить доклад «Результаты правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами за 2022 год».

И. о. начальника Главного управления

М.А. Чистякова

УТВЕРЖДЕН
приказом Главного управления
по государственному надзору
Удмуртской Республики
«09» марта 2023 года № 15

**Главное управление по государственному надзору
Удмуртской Республики**

ДОКЛАД

**«Результаты правоприменительной практики при
осуществлении регионального государственного жилищного
контроля (надзора) за 2022 год»**

г. Ижевск

Содержание

Введение	3
Анализ поступивших обращений	5
Контрольно-надзорная деятельность	5
Привлечение к административной ответственности лиц за административные правонарушения, выявленные по результатам проверок	6
Мероприятия по контролю без взаимодействия с юридическими лицами	7
Наиболее часто встречающиеся нарушения при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора)	8
Основные изменения законодательства, произошедшие в 2022 году	10
Судебная практика	14
Позиции Минстроя России, выраженные в письмах 2022 года	17
Профилактика нарушений, анализ состояния подконтрольной среды	21

Введение

Главное управление по государственному надзору Удмуртской Республики (далее - Управление по надзору УР, Главное управление) является исполнительным органом государственной власти, осуществляющим на территории Удмуртской Республики региональный государственный жилищный контроль (надзора) (далее – государственный жилищный надзор).

Государственный жилищный надзор на территории Удмуртской Республики также осуществляется органами местного самоуправления муниципальных образований, образованных на территории Удмуртской Республики, наделенными отдельными государственными полномочиями Удмуртской Республики по осуществлению государственного жилищного надзора в соответствии с Законом Удмуртской Республики от 30.06.2014 № 40-РЗ «О наделении органов местного самоуправления отдельными государственными полномочиями Удмуртской Республики по государственному жилищному надзору и лицензионному контролю и внесению изменения в статью 35 Закона Удмуртской Республики «Об установлении административной ответственности за отдельные виды правонарушений».

Предметом государственного жилищного надзора является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами (далее - контролируемые лица) обязательных требований, установленных жилищным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении жилищного фонда, за исключением муниципального жилищного фонда:

а) требований к использованию и сохранности жилищного фонда, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое в многоквартирном доме, порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме;

б) требований к формированию фондов капитального ремонта;

в) требований к созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

г) требований к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

д) правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

е) правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения;

ж) правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

з) требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов;

и) требований к порядку размещения ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, информации в системе;

к) требований к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах;

л) требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования;

м) требований к обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования.

Объектами государственного жилищного надзора являются деятельность, действия (бездействие) контролируемых лиц, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования (далее - объекты надзора), в том числе:

товариществ собственников жилья – 520 субъектов;

жилищных и жилищно-строительных кооперативов – 16 субъектов;

ресурсоснабжающих организаций – 246 субъектов;

региональных операторов по обращению с твердыми коммунальными отходами – 1 субъект;

организаций, осуществляющих деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования - 69 субъектов;

Полномочия Управления по надзору УР определены Положением о Главном управлении по государственному надзору Удмуртской Республики, утвержденном постановлением Правительства Удмуртской Республики от 29 декабря 2017 года № 588.

Настоящий доклад по правоприменительной практике при осуществлении государственного жилищного надзора за 2022 год подготовлен в рамках реализации части 2 статьи 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», пункта 20 Общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора), утвержденных постановлением Правительства РФ от 30.09.2021 № 1670, пункта 18 Положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре), утвержденного постановлением Правительства УР от 30.09.2021 № 533, на основе обобщения и анализа имеющихся в распоряжении Главного управления материалов и информации.

Обобщение правоприменительной практики проводится для решения следующих задач:

- 1) обеспечение единообразных подходов к применению Управлением по надзору УР и его должностными лицами обязательных требований, законодательства Российской Федерации о государственном контроле (надзоре);
- 2) выявление типичных нарушений обязательных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению указанных нарушений;
- 3) анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба);
- 4) подготовка предложений об актуализации обязательных требований;
- 5) подготовка предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле.

Анализ поступивших обращений

В 2022 году количество поступивших обращений граждан, содержащих доводы о нарушении обязательных требований при осуществлении государственного жилищного надзора, составило 17 259 единицы.

Анализ поступивших обращений по тематическим направлениям свидетельствует о том, что лидирующую позицию в обращениях граждан занимают вопросы технического состояния и эксплуатации жилищного фонда (29%), начисления товариществами собственников жилья, ресурсоснабжающими организациями порядка начисления платы за жилищные и коммунальные услуги (27,2%),

Вопросы оказания коммунальных услуг ненадлежащего качества составляют 19,8% от общего количества поступивших обращений.

Заявления граждан по вопросам управления жилищным фондом и размещения информации в системе ГИС ЖКХ составляют в совокупности 25 % от общего количества поступивших обращений.

Контрольно-надзорная деятельность

Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – постановление Правительства Российской Федерации № 336) с 10.03.2022 установлены особенности проведения контрольных (надзорных) мероприятий в 2022 году, направленные на снижение необоснованного административного давления на субъекты предпринимательской деятельности, в том числе в рамках осуществления регионального государственного жилищного надзора.

В соответствии с пунктом 3 постановления Правительства РФ № 336 основанием для проведения внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий является поступление жалобы (жалоб) граждан за защитой (восстановлением) своих нарушенных прав. Проведение внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий

по указанному основанию с 10.03.2022 по 22.08.2022 допускалось только при условии согласования с органами прокуратуры, с 23.08.2022 требование о согласовании контрольных (надзорных) мероприятий с органами прокуратуры отменено.

При этом, в соответствии с пунктом 7 постановления Правительства РФ № 336 предписание об устранении выявленных нарушений выдается исключительно в случае, если в ходе контрольного (надзорного) мероприятия, проверки были выявлены факты нарушений, влекущих непосредственную угрозу причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью, возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, ущерба обороне страны и безопасности государства.

В рамках осуществления государственного жилищного надзора в 2022 году было проведено 461 внеплановых проверок, по результатам которых выявлено 306 нарушений обязательных требований.

По результатам проведенных проверок выдано 117 предписаний об устранении допущенных нарушений.

Кроме того, в качестве специалистов, сотрудники Управления по надзору УР регулярно привлекаются органами прокуратуры к проверкам, в том числе в части соблюдения требований Правил безопасного использования газового оборудования, осуществления капитального ремонта общего имущества в МКД, а также требований к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домах. За период 2022 года было принято участие в 16 проверках прокуратуры.

Снижение количества контрольных (надзорных) мероприятий в 2022 году в сравнении с предыдущим годом обусловлено введением моратория на проверки постановлением Правительства РФ № 336.

При осуществлении контрольно-надзорной деятельности в 2022 году Управлением по надзору УР обеспечено соблюдение прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в соответствии с требованиями Федерального закона № 248-ФЗ. Жалоб от контролируемых лиц на решения, действия (бездействия) Управления по надзору УР, должностных лиц по системе досудебного обжалования не поступало.

Привлечение к административной ответственности лиц за административные правонарушения, выявленные по результатам проверок

В рамках государственного жилищного надзора в 2022 году было возбуждено 368 дел об административных правонарушениях, в том числе:

45 протоколов по статье 7.23 КоАП РФ «Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами»;

14 протоколов по статье 7.22 КоАП РФ «Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений»;

2 протокола по статье 7.21 КоАП РФ «Нарушение правил пользования жилыми помещениями. Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме»;

5 протоколов по ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ «Невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства»;

5 протоколов по статье 19.4.1 КоАП РФ «Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора, должностного лица органа муниципального контроля»;

6 протоколов по статье 13.19.2 КоАП РФ «Неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

250 протоколов по части 1 статьи 6.24 КоАП РФ «Нарушение установленного федеральным законом запрета курения табака на отдельных территориях, в помещениях и на объектах, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи»;

28 протоколов по части 1 статьи 20.25 КоАП РФ «Неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный КоАП РФ»;

13 протоколов по части 3 статьи 9.23 КоАП РФ «Нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования».

Из них должностными лицами Жилищной инспекции и судами вынесено с назначением наказания 322 постановления по делам об административных правонарушениях.

При выборе вида наказания и меры ответственности за совершение административного правонарушения должностные лица Управления по надзору УР руководствуются положениями КоАП РФ: учитываются смягчающие и отягчающие административную ответственность обстоятельства, а также возможность замены, в случаях установленных КоАП РФ, административного штрафа предупреждением.

Мероприятия по контролю без взаимодействия с юридическими лицами

В 2022 году в рамках государственного жилищного надзора проведено 100 контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями:

- плановые (рейдовые) осмотры (обследования) территорий;
- выездные обследования;

- наблюдение за соблюдением обязательных требований при размещении информации в ГИС ЖКХ;
- наблюдение за соблюдением обязательных требований, установленных ч. 8 ст. 17 ЖК РФ.

Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований при осуществлении государственного жилищного надзора

Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований, выявляемые в ходе контрольных мероприятий на предмет соблюдения требований жилищного законодательства товариществами собственников жилья (недвижимости):

- абз. 4 пп. «з» п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 (нарушения при рассмотрении заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в МКД);
- ч. 3 ст. 143.1 ЖК РФ (нарушения прав членов ТСЖ и не являющихся членами товарищества собственников помещений в МКД на ознакомление с документами ТСЖ);
- п. 32 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 (раскрытие информации путем размещения на постоянной основе);
- ст. 136, 147 ЖК РФ (правомерности создания ТСЖ, избрания членов правления и председателя правления ТСН).

Основными нарушениями, выявляемыми жилищной инспекцией Управления по надзору УР в ходе проведения контрольных мероприятий за формированием фондов капитального ремонта в отношении владельцев специальных счетов, являются следующие:

- направление собственникам помещений «двойных» платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт;
- начисление собственникам помещений «целевых сборов на капитальный ремонт» (помимо начисления взносов на капитальный ремонт), представляющее из себя по сути начисление взносов на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, на основании решений собственников помещений, принятых в отсутствие необходимого кворума и/или в твердой сумме с помещения и/или путем начисления данных целевых сборов без обеспечения их поступления на специальный счет;
- направление в банк поручений о расходовании средств фонда капитального ремонта в отсутствие необходимых документов;
- нарушение требований к целевому расходованию средств фонда капитального ремонта;

- непередача документации, связанной с формированием фондов капитального ремонта, вновь избранному владельцу специального счета либо региональному оператору при смене способа формирования фонда капитального ремонта;

- неперечисление денежных средств предыдущим владельцем специального счета на вновь открытый специальный счет;

- несвоевременное предоставление, либо не предоставление сведений об открытии специального счета, сведений о формировании фондов капитального ремонта.

Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований, выявляемые в ходе контрольных мероприятий на предмет соблюдения требований к размещению информации в ГИС ЖКХ, предусмотренных Федеральным законом от 21.07.2014 №209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», Приказом Минкомсвязи России и Минстроя России от 29 февраля 2016 года №74/114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»:

- отсутствие информации об объектах государственного учета жилищного фонда, включая технические характеристики и состояние;

- отсутствие платежных документов;

- отсутствие отчетов по исполнению смет доходов и расходов товариществ собственников жилья;

- отсутствие информации о приборах учета, о показаниях индивидуальных приборов учета;

- неразмещение информации о договорах предоставления в пользование части общего имущества собственников помещений в МКД;

- отсутствие полной информации о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме;

- неразмещение договоров на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;

- размещение договоров, протоколов общих собраний собственников помещений в МКД, без приложений, являющимися неотъемлемыми частями указанных документов.

В рамках переданных органам местного самоуправления полномочий наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований, выявляемые в ходе контрольных (надзорных) мероприятий при осуществлении государственного жилищного надзора, являются:

- неисполнение обязанностей в части надлежащего содержания общего имущества в МКД;

- непредоставление, либо несвоевременное предоставление ответов на обращения граждан;

- нарушение нормативного уровня обеспечения населения коммунальными услугами;

- нарушения, связанные с порядком начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Основные изменения законодательства, произошедшие в 2022 году

1. В 2022 году в КоАП РФ Федеральным законом от 26.03.2022 № 70-ФЗ внесены изменения, вступившие в силу 06.04.2022.

Согласно данным изменениям предусмотрен новый порядок применения наказания в виде предупреждения для всех юридических лиц и предпринимателей. За впервые совершенное правонарушение, штраф подлежит замене на предупреждение. При этом нарушение не должно причинять вред здоровью других людей или окружающей среде.

Отменен принцип об одновременной ответственности, когда за нарушение должностного лица привлекается еще и юридическое лицо.

Размер штрафов уменьшен вдвое и назначается от половины минимального размера (минимальной величины) до половины максимального размера (максимальной величины) штрафа, установленного для юридических лиц.

Также, изменения коснулись ответственности за совершение нескольких административных правонарушений. Штрафы за однотипные нарушения (по одной статье КоАП РФ) в рамках одного контрольного мероприятия не будут суммироваться. Инспектор может составить протокол об одном административном правонарушении, вместо нескольких (статья 4.4 КоАП РФ).

Также Федеральным законом от 14.07.2022 № 290-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях», вступившим в силу 25.07.2022 внесены следующие изменения:

- установлено общее правило, согласно которому возбудить дело об административном правонарушении, можно только после проведения контрольного (надзорного) мероприятия;

- должностное лицо, участвующее в проведении контрольного (надзорного) мероприятия, и возбудившее дело об административном правонарушении, не вправе рассматривать дело о таком административном правонарушении;

- увеличен срок предоставления отсрочки по уплате штрафов с 1 до 6 месяцев.

2. С 01.09.2022 в соответствии с постановлением Правительства РФ № 92 от 03.02.2022 установлен порядок перерасчета платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее также КР на СОИ), предусмотренный п. 1 ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ.

Указанным документом были внесены изменения в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями.

Исходя из указанных нормативно-правовых актов к основополагающим

моментам, касающимся расчета платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, можно отнести следующее:

1) Возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, считается предусмотренной при наличии в многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление с использованием соответствующего коммунального ресурса услуг по водоснабжению, электроснабжению, а также отведению сточных вод;

2) Расчет КР на СОИ производится:

- при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, а также по истечении 3 расчетных периодов (календарных месяцев) со дня выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса либо истечения срока его эксплуатации или истечения межповерочного интервала поверки коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса – исходя из установленных нормативов потребления.

- при наличии коллективного (общедомового) прибора учета и отсутствии решений общего собрания собственников помещений об оплате КР на СОИ исходя из среднемесячного или фактического объема потребления – исходя из нормативов потребления с последующим проведением перерасчета исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета; Перерасчет производится в течение I квартала года, следующего за расчетным годом, а при прекращении управления многоквартирным домом лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом – в последний месяц представления к оплате таким лицом платежного документа для внесения платы за содержание жилого помещения;

- в случае принятия в многоквартирном доме, оснащенном коллективным (общедомовым) прибором учета, на общем собрании собственников помещений решения об определении размера расходов в составе платы за содержание жилого помещения на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, из расчета их среднемесячного объема потребления - исходя из данного объема с последующим проведением перерасчета исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета.

- в случае принятия в многоквартирном доме, оснащенном коллективным (общедомовым) прибором учета, на общем собрании собственников помещений решения об определении размера расходов в составе платы за содержание жилого помещения на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, исходя из объема их потребления – исходя из фактического объема потребления.

3) Закреплена обязанность лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами подробно раскрывать в платежных документах информацию по каждому виду КР на СОИ в отдельности. услуги на ОДН по отдельности;

4) При отсутствии в многоквартирном доме коллективного (общедомового)

прибора учета сточных вод и оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета холодной воды и горячей воды, размер платы за отведение сточных вод определяется исходя из суммы показаний коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды и горячей воды. Установлена возможность вычета объема воды, потраченной на залив ледяных горок, катков, полив зеленых насаждений, из объема сточных вод.

3. Также в 2022 г. Конституционный Суд Российской Федерации принял несколько основополагающих в сфере жилищного законодательства актов.

Так, в постановлении от 12.07.2022 № 30-П он сделал вывод, что ч. 5.1 ст. 170 ЖК РФ не соответствует Конституции РФ из-за её неопределённости. В частности, судом было указано, что действующая редакция ч. 5.1 ст. 170 ЖК РФ не обеспечивают на основе принципов равенства и справедливости надлежащего уровня правового регулирования применительно к решению вопроса о моменте возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в секции многоквартирного дома, которая введена в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и сведения о которой отражены в ней при ее актуализации, притом что дом включен в региональную программу ранее исходя из даты ввода в эксплуатацию другой его секции.

В тоже время данное постановление содержит указание, что до внесения необходимых изменений в правовое регулирование настоящее Постановление не может быть основанием для того, чтобы обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в секции многоквартирного дома, введенной в эксплуатацию после того, как дом был включен в региональную программу капитального ремонта исходя из даты ввода в эксплуатацию другой его секции, в принципе не возникала либо без решения уполномоченного органа или суда прекращалась (приостанавливалась).

4. В Постановлении Конституционного суда № 52-П от 02.12.2022 по делу о проверке конституционности ч. 11 ст. 155 ЖК РФ, а также п. 56.2 и 148.36 Правил предоставления коммунальных услуг коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов рассмотрен вопрос о перерасчете платы за обращение с твердыми коммунальными отходами при непроживании потребителя в помещении.

Данным постановлением установлено, что содержание п. 56.2 и 148.36 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов вполне определенно предполагает, что непроживание собственника жилого помещения в этом помещении – при отсутствии иных постоянно или временно проживающих в этом помещении граждан – не освобождает его, по общему правилу, от обязанности по оплате коммунальной услуги по обращению с ТКО исходя из количества собственников такого помещения.

В то же время суд напомнил, факт регистрации по месту жительства (равно

как и факт отсутствия таковой) сам по себе не порождает для гражданина каких-либо прав и обязанностей и не может служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан, предусмотренных Конституцией, федеральными законами и законодательными актами субъектов РФ. Основываясь на этом, действующее правовое регулирование не связывает право потребителя на перерасчет платы за отдельные виды коммунальных услуг в занимаемом им жилом помещении с наличием либо отсутствием регистрации в этом жилом помещении.

Также судом указано, что исходя из этого действующие в нормативной связи часть 11 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункты 56(2) и 148(36) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, возлагающие на собственника жилого помещения в многоквартирном доме, который в нем не зарегистрирован по месту жительства и постоянно не проживает, при отсутствии иных постоянно или временно проживающих и зарегистрированных по месту жительства в этом помещении граждан, обязанность по оплате коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, исчисляемой исходя из количества граждан, постоянно и временно проживающих в жилом помещении, на основании нормативов накопления твердых коммунальных отходов, и тем самым обеспечивающие участие каждого из собственников жилых помещений в таком доме в оплате указанной коммунальной услуги, оказываемой, по существу, одновременно всем собственникам и пользователям жилых помещений в данном доме, независимо от количества фактически проживающих в нем граждан, не порождают каких-либо непреодолимых препятствий как для предоставления, так и для практической реализации права потребителей соответствующей коммунальной услуги (как собственников, так и иных пользователей помещений) на перерасчет платы за нее при их временном (т.е. более 5 календарных дней подряд) отсутствии в жилом помещении.

В тоже время в данном Постановлении Конституционный Суд Российской Федерации воздержался от решения вопроса о том, что понимается под «временным отсутствием потребителя» в том смысле, в каком данное понятие используется в правоприменительной практике в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (пункт 148(44)) для целей перерасчета платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Также считаем необходимым отметить, что с 1 сентября 2022 года решением Верховного суда Российской Федерации признан не действующим с 1 сентября 2022 г. пп. «д» п. 34 Правил предоставления коммунальных услуг коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, в части, предусматривающей обязанность потребителя коммунальных услуг направлять исполнителю коммунальных услуг копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

Судебная практика

1. Нарушение правил пользования жилыми помещениями. Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме (ст. 7.21 КоАП РФ).

Примеры актов: постановления Управления по надзору УР № И6-02-6 от 18.01.2022, № И6-02-246 от 29.04.2022.

2. Неисполнение товариществами собственников жилья (ТСН, ЖСК и иными кооперативами) обязанностей по надлежащему содержанию общего имущества в МКД, в том числе надлежащей уборке кровли, неисполнение обязательств по организации и содержанию мест накопления ТКО (ст. 7.22 КоАП РФ).

Примеры актов: постановления Управления по надзору УР № И6-02-73 от 24.02.2022, № И6-02-103 от 03.03.2022, № И6-02-247 от 04.05.2022, №И6-02-281 от 26.05.2022, №И-02-307 от 03.06.2022.

3. Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами (некачественное предоставление или непредставление коммунальной услуги) (ст. 7.23 КоАП РФ).

Примеры актов: постановления Управления по надзору УР № И6-02-9 от 17.02.2022, № И6-02-199 от 12.04.2022, № И6-02-314 от 16.06.2022, № И6-02-439 от 06.09.2022, № И6-02-514 от 01.12.2022.

4. Нарушение установленного федеральным законом запрета курения табака в помещениях общего пользования многоквартирного дома (ч. 1 ст. 6.24 КоАП РФ).

За 2022 год Управлением по надзору УР рассмотрено 243 административных дела по ст. 6.24 КоАП РФ, наложено административных штрафов на общую сумму в размере 130 500 рублей.

5. Отказ в допуске представителя специализированной организации для выполнения работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и внутриквартирного газового оборудования в случае уведомления о таких работах (ч. 3 ст. 9.23 КоАП РФ).

Примеры актов: постановление Управления по надзору УР № И6-02-302 от 23.06.2022, № И6-02-370 от 26.07.2022.

6. Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора по проведению проверок или уклонение от таких проверок, повлекшие невозможность проведения или завершения проверки (ст. 19.4.1 КоАП РФ).

Примеры актов: постановление МССУ судебного участка № 5 Устиновского района г. Ижевска от 24.11.2022 по делу № 5-551/2022, решение Устиновского районного суда г. Ижевска УР от 24.11.2022 по делу № 5-564/2022.

7. Невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица),

осуществляющего государственный надзор (контроль) об устранении нарушений законодательства (ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ).

Примеры судебных актов: постановление МССУ № 3 Устиновского района г. Ижевска № 5-71/2022 от 08.02.2022, решение Устиновского районного суда г. Ижевска УР № 12-192/2022 от 14.04.2022, постановление МССУ № 5 Октябрьского района г. Ижевска № 5-266/2022 от 28.02.2022.

8. Неразмещение информации в соответствии с законодательством Российской Федерации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов и (или) сроков размещения информации, либо размещение информации не в полном объеме, либо размещение недостоверной информации (ч. 2 ст. 13.19.2 КоАП РФ).

Пример судебного акта: постановление МССУ № 5 Октябрьского района г. Ижевска № 5-77/2022 от 04.03.2022.

9. О признании законными предписаний, выданных ресурсоснабжающей организации по размещению информации о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета в платежных документах в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации:

Пример судебного акта: Решение Арбитражного суда Удмуртской Республики от 11.08.2022 и Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда г. Пермь от 03.11.2022 по делу № А71-4458/2022; Решение Арбитражного суда Удмуртской Республики от 04.08.2022 и Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда г. Пермь от 01.11.2022 по делу № А71-5765/2022

10. Обжалование действий должностных лиц Управления по надзору УР в судебном порядке по исковым заявлениям граждан, несогласных с решениями органа государственного жилищного надзора.

Так, гр. Б. обратился в суд с иском к Главному управлению по государственному надзору Удмуртской Республики о признании незаконным ответа Главного управления по надзору УР от 28.04.2020 № 4532-ж и бездействия по организации надлежащей проверки по обращению административного истца.

В ходе длительных судебных процессов, жалоба гр. Б. решением Верховного суда УР оставлена без удовлетворения.

Гр. Л. обратилась в суд о признании незаконным предписание органа государственного жилищного надзора в части устранения нарушений Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утв. Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 N 410 при замене газоиспользующего оборудования в квартире по адресу: г. Ижевск, ул. Коммунаров, д. 223, кв.11.

Согласно иску гр. Л. замена газового нагревателя в квартире № 11 произведена специализированной организацией ООО «Центргазсервис» в 2018 году.

По результатам судебных разбирательств было установлено, что предписание органа государственного жилищного надзора, выданное в адрес гр. Л., является законным, в удовлетворении исковых требований гр. Л. было отказано.

11. Обжалование действий должностных лиц Управления по надзору УР органами местного самоуправления.

В 2021-2022г. в Управление по надзору УР обращалась гр. В. с доводами о нарушении управляющими организациями требований Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, в части поддержания помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях, в том числе посредством постоянного поддержания в открытом состоянии в течение всего календарного года одного продуха помещений подвалов и технических подполий, входящих в состав общего имущества, в случае наличия продухов в таких помещениях.

По результатам проверок, проведенных органом местного самоуправления в рамках переданных полномочий, в отношении управляющих организаций на предмет соблюдения требований Правил № 491 в части поддержания помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях, в том числе посредством постоянного поддержания в открытом состоянии в течение всего календарного года одного продуха помещений подвалов и технических подполий, входящих в состав общего имущества, в случае наличия продухов в таких помещениях, нарушений выявлено не было.

Вместе с тем, не согласившись с результатами проверок, Управлением по надзору УР в адрес Управления ЖКХ Администрации г. Ижевска было выдано предписание с требованием вернуться к рассмотрению обращений и провести повторно проверки в отношении УК в части нарушения требований к содержанию общего имущества, а именно к постоянному поддержанию в открытом состоянии в течение всего календарного года одного продуха помещений подвалов и технических подполий, входящих в состав общего имущества, в случае наличия продухов в таких помещениях.

В свою очередь, Управлением ЖКХ г. Ижевска было подано исковое заявление об обжаловании предписания и признании его незаконным.

В ходе судебных разбирательств, Арбитражным судом УР, предписание Управления по надзору УР было признано незаконным. Апелляционная и кассационная инстанции решения Арбитражного суда УР оставили в силе.

Позиции Минстроя России, выраженные в письмах 2022 года

1. *Письмо Минстроя России от 14.11.2022 № 59913-ОЛ/04 «О плате за коммунальные услуги по отоплению».*

Согласно пункту 42(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее - Правила № 354), оплата коммунальной услуги по отоплению осуществляется одним из 2 способов - в течение отопительного периода либо равномерно в течение календарного года. Решение о выборе (изменении) способа оплаты коммунальной услуги по отоплению принимается органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

При оплате в течение календарного года выставляемый ежемесячно объем тепловой энергии определяется исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление в жилом или нежилом помещении по показаниям индивидуального или общего (квартирного), коллективного (общедомового) прибора учета за предыдущий год, а при отсутствии показаний прибора учета - исходя из норматива потребления, с последующей корректировкой размера платы в I квартале, следующего за расчетным годом по формулам 2(3), 2(4), 3, 3(1), 3(3) и 3(4), предусмотренным Приложением № 2 к Правилам N 354.

Согласно части 3 статьи 30 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения. В силу части 1 статьи 155 ЖК РФ на потребителя возложена обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги на основании платежного документа.

Состав информации, подлежащей включению в платежный документ, определен пунктом 69 Правил № 354, согласно которому в платежном документе должен указываться размер платы за каждый вид предоставленных коммунальных услуг, определенный в соответствии с Правилами № 354. Сроки, способы и адрес доставки платежного документа определяются согласно подпункту "м" пункта 19 и пункту 67 Правил № 354.

В связи с этим размер платы за коммунальную услугу по отоплению, в том числе скорректированный в соответствии с пунктом 42(1) Правил N 354, подлежит включению в платежный документ, направляемый собственнику помещения в порядке и сроки, предусмотренные Правилами № 354. Направление платежного документа в целях оплаты коммунальных услуг иным лицам, не являющимся собственниками, пользователями помещений, Правилами № 354 не предусмотрено.

С учетом вышеизложенного, в случае смены собственника плата за коммунальную услугу по отоплению, в том числе скорректированная согласно пункту 42(1) Правил № 354, подлежит включению в платежный документ, выставляемый лицу, являющемуся собственником помещения в момент формирования начислений и проведения корректировки, как обязанному нести бремя содержания данного помещения.

Кроме того, поскольку способ оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года с дальнейшей корректировкой предусмотрен федеральным законодательством и устанавливается правовым актом субъекта Российской Федерации, то в случае смены собственника помещения (жилого или нежилого) в многоквартирном доме новый собственник (наниматель), вступающий в свои права в течение расчетного года, либо после его окончания, но до проведения ежегодной корректировки, осведомлен о принятом на территории субъекта Российской Федерации порядке оплаты коммунальной услуги по отоплению и, при необходимости, может учитывать данное обстоятельство при осуществлении расчетов с предыдущим собственником.

2. Письмо Минстроя России от 15.11.2022 № 60299-ИФ/04 «О направлении Разъяснений по применению отдельных положений Приложения № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, в части условий и порядка изменения размера платы за коммунальные услуги по холодному и (или) горячему водоснабжению ненадлежащего качества и (или) предоставленные с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

В соответствии с частями 4, 5 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), пунктами 98, 150 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее - Правила N 354), исполнитель, предоставивший потребителю коммунальную услугу ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов, обязан произвести перерасчет потребителю размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги.

Требования к качеству коммунальных услуг, допустимые отклонения качества коммунальных услуг и допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг установлены Приложением N 1 к Правилам № 354.

1. О допустимых отклонениях качества коммунальных услуг по горячему и холодному водоснабжению.

Качественная коммунальная услуга по водоснабжению предполагает поставку холодной воды, соответствующей по составу и свойствам требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе:

- постановлению Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28 января 2021 г. № 2 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания»;

- методическим рекомендациям МР 2.1.4.0176-20.2.1.4 "Питьевая вода и

водоснабжение населенных мест. Организация мониторинга обеспечения населения качественной питьевой водой из систем централизованного водоснабжения", утвержденным Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации 30 апреля 2020 г.

Аналогично, качественная коммунальная услуга по горячему водоснабжению предполагает поставку горячей воды, соответствующей по составу и свойствам, а также по температуре в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании. В настоящее время такие требования также регламентированы СанПиН 2.1.3684-21.

Отдельно необходимо отметить, что законодательство о водоснабжении и водоотведении допускает возможность отклонения показателей качества горячей и холодной воды в отдельных случаях. В частности, при наличии у организации, осуществляющей холодное или горячее водоснабжение, согласованного с территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющего федеральный государственный санитарно-эпидемиологический надзор, плана мероприятий по приведению качества холодной или горячей воды в соответствие с установленными требованиями, разработанного в соответствии с частью 7 статьи 23 и частью 8 статьи 24 Федерального закона от 07.12.2011 г. № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» (далее - Закон 416-ФЗ), на срок реализации такого плана мероприятий допускается несоответствие качества поставляемой холодной или горячей воды установленным требованиям в пределах, определенных таким планом мероприятий, за исключением показателей качества воды, характеризующих ее безопасность.

Учитывая, что Жилищным кодексом Российской Федерации и Правилами № 354 не регламентированы вопросы приведения качества питьевой и горячей воды в соответствие с установленными требованиями, положения статей 23, 24 Закона 416-ФЗ применимы и к жилищным правоотношениям и подлежат учету при применении Приложения № 1 к Правилам № 354.

2. О продолжительности перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения.

В соответствии с пунктом 4 Приложения № 1 к Правилам № 354 продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09). При этом СанПиН 2.1.4.2496-09 утратил силу в связи с изданием СанПиН 2.1.3684-21. В пункте 3.1.11 ранее действовавшего СанПиН 2.1.4.2496-09 было установлено, что в период ежегодных профилактических ремонтов отключение систем горячего водоснабжения не должно превышать 14 суток. Действующий СанПиН 2.1.3684-21 не содержит аналогичных временных ограничений для периода ежегодных профилактических ремонтов. Вместе с тем в соответствии с абзацем 2 пункта 5.1.5 Правил и норм технической

эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила № 170), ремонт тепловых сетей, тепловых пунктов и систем теплоснабжения следует производить одновременно в летнее время. Рекомендуемый срок ремонта, связанный с прекращением горячего водоснабжения - 14 дней. В каждом конкретном случае продолжительность ремонта устанавливается органами местного самоуправления.

Конкретные сроки вывода объектов централизованных систем горячего водоснабжения, в том числе водопроводных и тепловых сетей, в ремонт определяются соответственно требованиями раздела IV Правил горячего водоснабжения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 29.07.2013 № 642 (далее - Правила № 642), и Правилами вывода в ремонт и из эксплуатации источников тепловой энергии и тепловых сетей, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.09.2012 № 889.

Поскольку жилищным законодательством рассматриваемый вопрос не регламентируется, то названные выше правила применимы к жилищным правоотношениям.

Таким образом, допустимая продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ составляет 14 дней, а в случае согласования поставщиком горячей воды или тепловой энергии для приготовления горячей воды более длительного срока вывода инженерных сетей в ремонт, то он составляет согласованный с органами местного самоуправления период отключения в соответствии с пунктом 5.1.5 Правил № 170. При этом, в силу абзаца 2 пункта 97 Правил № 642 орган местного самоуправления обязан организовать горячее водоснабжение иными способами и, в случае согласования вывода в ремонт и (или) из эксплуатации инженерных сетей, орган местного самоуправления обязан организовать горячее водоснабжение иными способами.

3. Письмо Министра России № 20274-МС/04 «О кворуме на принятие решения об установке (монтаже) системы видеонаблюдения в помещениях многоквартирного дома».

В соответствии с ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1.1, 4, 4.2 и 4.7 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, и предусмотренных пунктами 1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, решения, предусмотренного пунктом 4.5 части 2 статьи 44 настоящего

Кодекса, которое принимается в соответствии с частью 1.2 настоящей статьи, а также решения, предусмотренного пунктом 4.6 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, которое принимается в соответствии с частью 1.3 настоящей статьи.

Согласно п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

С учетом изложенного, решение об установке (монтаже) системы видеонаблюдения в помещениях многоквартирного дома принимается большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в собрании собственников помещений в многоквартирном доме, если данная установка (монтаж) не повлечет за собой использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами.

По вопросу обращения органа государственного жилищного надзора в суд с требованиями о признании недействительным решения, принятого на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, Минстрой РФ отметил, что в силу пунктов 1, 4 части 12 статьи 20 ЖК РФ, подача таких исковых заявлений является правом, а не обязанностью органа государственного жилищного надзора.

Профилактика нарушений обязательных требований, анализ состояния подконтрольной среды

Целью профилактической работы является предупреждение нарушений подконтрольными субъектами обязательных требований, устранение причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований; повышение прозрачности системы государственного контроля (надзора) и эффективности осуществления контрольно-надзорной деятельности Управления по надзору УР.

В рамках профилактики нарушений обязательных требований, установленных жилищным законодательством, соблюдение которых оценивается при проведении Управлением по надзору УР государственного жилищного надзора, в 2022 году проведена следующая работа.

На официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» Управления по надзору УР размещены перечни нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при осуществлении государственного жилищного надзора, а также тексты данных правовых актов. Перечни нормативных правовых актов и тексты этих актов поддерживаются в актуальном состоянии.

Были проведены публичные обсуждения итогов правоприменительной практики.

На постоянной основе проводится разъяснительная работа в средствах массовой информации по вопросам соблюдения обязательных требований.

Обеспечено функционирование телефона «Горячей линии».

Осуществляется устное и письменное консультирование поднадзорных субъектов.

В 2022 году, в рамках осуществления государственного жилищного надзора, в целях профилактики нарушений обязательных требований, выдано 542 предостережения о недопущении нарушений обязательных требований.

В 2022 году организации, осуществляющие деятельность по управлению МКД, ресурсоснабжающими организациями выполнялись требования, содержащиеся в предостережениях, что является показателем эффективности такого вида мероприятия по профилактике нарушения обязательных требований.

Анализ показателей, характеризующих состояние подконтрольной среды, свидетельствует, что причинами и условиями нарушений обязательных требований являются отсутствие необходимого уровня знаний требований законодательства у руководителей юридических лиц и работников, отсутствие со стороны руководителей подконтрольных субъектов надлежащего контроля за соблюдением исполнения соответствующих публично-правовых обязанностей, пробелы в законодательстве, большой объем нормативно-правовых актов, регулирующих сферу деятельности подконтрольных субъектов и их систематическое изменение.

С целью решения данных проблем, Управление по надзору УР продолжит профилактическую работу, с целью повышения уровня информированности подконтрольных субъектов по вопросам соблюдения обязательных требований, обеспечения доступности сведений о применении обязательных требований, обеспечения взаимодействия с подконтрольными субъектами и повышения уровня доверия подконтрольных субъектов к органу государственного жилищного надзора, повышения уровня правовой грамотности подконтрольных субъектов, обеспечения единообразия понимания предмета контроля подконтрольными субъектами, мотивации подконтрольных субъектов к добросовестному поведению и сознательному соблюдению обязательных требований.

УТВЕРЖДЕН
приказом Главного управления
по государственному надзору
Удмуртской Республики
«09» марта 2023 года № 15

ДОКЛАД

**«Результаты правоприменительной практики при
осуществлении регионального государственного лицензионного
контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по
управлению многоквартирными домами за 2022 год»**

г. Ижевск

Содержание

Введение	3
Анализ поступивших обращений	4
Контрольно-надзорная деятельность	4
Мероприятия по контролю без взаимодействия с юридическими лицами	6
Наиболее часто встречающиеся нарушения лицензионных требований	6
Основные изменения законодательства, произошедшие в 2022 году	7
Судебная практика	11
Позиции Минстроя России, выраженные в письмах 2022 года	13
Профилактика нарушений лицензионных требований, анализ состояния подконтрольной среды	20

Введение

Главное управление по государственному надзору Удмуртской Республики (далее - Управление по надзору УР) является исполнительным органом государственной власти, осуществляющим на территории Удмуртской Республики региональный государственный лицензионный контроль за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - лицензионный контроль).

Лицензионный контроль на территории Удмуртской Республики также осуществляется органами местного самоуправления муниципальных образований, образованных на территории Удмуртской Республики, наделенными отдельными государственными полномочиями Удмуртской Республики по осуществлению лицензионного контроля в соответствии с Законом Удмуртской Республики от 30.06.2014 № 40-РЗ «О наделении органов местного самоуправления отдельными государственными полномочиями Удмуртской Республики по государственному жилищному надзору и лицензионному контролю и внесении изменения в статью 35 Закона Удмуртской Республики «Об установлении административной ответственности за отдельные виды правонарушений».

Предметом лицензионного контроля является соблюдение лицензиатом лицензионных требований.

Объектами лицензионного контроля являются деятельность, действия (бездействие) юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии (далее - лицензиат).

Количество подконтрольных субъектов - 120 лицензиатов.

Полномочия Управления по надзору УР определены Положением о Главном управлении по государственному надзору Удмуртской Республики, утвержденном постановлением Правительства Удмуртской Республики от 29 декабря 2017 года № 588.

Настоящий доклад по правоприменительной практике при осуществлении лицензионного контроля за 2022 год подготовлен в рамках реализации части 2 статьи 47 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», пункта 38 Постановления Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», пункта 20 Постановления Правительства УР от 30 сентября 2021 года № 534 «О региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», на основе обобщения и анализа, имеющихся в распоряжении Главного управления материалов и информации.

Обобщение правоприменительной практики проводится для решения следующих задач:

- 1) обеспечение единообразных подходов к применению Управлением по надзору УР и его должностными лицами обязательных требований, законодательства Российской Федерации о государственном контроле (надзоре);
- 2) выявление типичных нарушений обязательных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению указанных нарушений;
- 3) анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба);
- 4) подготовка предложений об актуализации обязательных требований;
- 5) подготовка предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле.

Анализ поступивших обращений

В 2022 году количество поступивших обращений граждан, содержащих доводы о нарушении лицензионных требований, составило 2162 единицы.

Анализ поступивших обращений по тематическим направлениям свидетельствует о том, что лидирующую позицию в обращениях граждан занимают вопросы технического состояния и эксплуатации жилищного фонда (20,4%) и вопросы соблюдения управляющими организациями порядка начисления платы за жилищные и коммунальные услуги (16,4%).

Заявления граждан по вопросам управления жилищным фондом составляют 17,2% от общего количества поступивших обращений.

Вопросы оказания коммунальных услуг ненадлежащего качества составляют 13,4 от общего количества поступивших обращений.

Контрольно-надзорная деятельность

В рамках осуществления лицензионного контроля в 2022 году было проведено 845 внеплановых проверок, по результатам которых выявлено 411 нарушений лицензионных требований.

По результатам проведенных проверок выдано 193 предписания об устранении допущенных нарушений.

В рамках лицензионного контроля в 2022 году было возбуждено 193 дела об административных правонарушениях, в том числе:

143 протоколов по части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований»;

9 протоколов по части 3 статьи 14.1.3 КоАП РФ «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований»;

2 протокола по статье 13.19.2 КоАП РФ «Неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

1 протокола по статье 7.23.2 КоАП РФ «Нарушение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов»;

16 протоколов по статье 7.23.3 КоАП РФ «Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»;

22 протокола по части 24 статьи 19.5 КоАП РФ «Невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания».

Из них должностными лицами Жилищной инспекции и судами вынесено с назначением наказания 132 постановления по делам об административных правонарушениях.

За 2022 год Управлением по надзору УР выдано 10 лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (в сравнение в 2021 году - выдано 11 лицензий). Органом государственного жилищного надзора проведены проверки соответствия соискателей лицензий лицензионным требованиям, установленным частью 6 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Лицензиатами подано 1 заявление о переоформлении действия лицензии в связи с изменением адреса лицензиата.

В 2022 году по обращению управляющих организаций прекращено действие 1 лицензии (за период с 2018 года – прекращено действие 37 лицензий).

Количество лиц, обратившихся за получением квалификационного аттестата – 97 (за 2021 год - 80), выдано квалификационных аттестатов – 64 (за 2021 год – 38).

По результатам лицензирования из 8436 многоквартирных домов на территории Удмуртской Республики 5569 домов находится под управлением управляющих организаций, имеющих соответствующие лицензии. Под управлением ТСЖ находятся 520 многоквартирных домов, под непосредственным управлением 2220 многоквартирных домов, 118 многоквартирных домов находятся под управлением временной управляющей организации, определенной решением органа местного самоуправления.

Органом государственного жилищного надзора ежедневно ведется работа по внесению изменений в реестр лицензий Удмуртской Республики.

Изменения в реестр лицензий вносятся после проведения проверок заявления о внесении изменений и прилагаемых к нему документов на предмет соблюдения условий, указанных в Порядке внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденном Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 декабря 2015 года № 938/пр «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации» (далее - Порядок).

В 2022 году органом государственного жилищного надзора было проведено 782 такие проверки.

Мероприятия по контролю без взаимодействия с юридическими лицами

В 2022 году в рамках лицензионного контроля проведено 62 контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями:

- наблюдение за соблюдением обязательных требований при размещении информации в ГИС ЖКХ;

Кроме того, по требованию Прокуратур Удмуртской Республики Управлением по надзору УР в 2022 году проведено 4 мероприятия по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, на предмет соблюдения требований к размещению информации в ГИС ЖКХ, по результатам которых выявлено 4 факта нарушения лицензионных требований.

Наиболее часто встречающиеся нарушения лицензионных требований

Наиболее часто встречающиеся нарушения лицензионных требований, выявляемые в ходе контрольных мероприятий, проводимых в отношении лицензиатов органами местного самоуправления в рамках переданных полномочий:

- неисполнение управляющей организацией условий договора управления МКД в части надлежащего содержания общего имущества в МКД;

- нарушение условий договора управления МКД в части непредставления, либо несвоевременного представления ответа на обращение гражданина;

- нарушение нормативного уровня обеспечения населения коммунальными услугами;

- нарушения, связанные с порядком начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

В отчетном периоде Управлением по надзору УР были выявлены грубые нарушения лицензионных требований:

- наличие у лицензиата признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере, равном или превышающем 2 среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения;

- не передача технической документации и иных связанных с управлением таким домом документов вновь выбранной управляющей организации;

- несвоевременное заключение договора на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования в многоквартирных домах;

- не информирование диспетчерской службой управляющей организацией

заявителя о планируемых сроках исполнения заявки в течение получаса с момента регистрации заявки.

Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований, выявляемые в ходе контрольных мероприятий на предмет соблюдения требований к размещению информации в ГИС ЖКХ, предусмотренных Федеральным законом от 21.07.2014 №209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», Приказом Минкомсвязи России и Минстроя России от 29 февраля 2016 года №74/114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»:

- отсутствие информации об объектах государственного учета жилищного фонда, включая технические характеристики и состояние;
- отсутствие платежных документов;
- отсутствие отчетов по управлению;
- отсутствие информации о приборах учета;
- неразмещение информации о договорах о предоставлении в пользование части общего имущества собственников помещений в МКД;
- отсутствие полной информации о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме;
- размещение договоров управления, протоколов общих собраний собственников помещений в МКД, без приложений, являющимися неотъемлемыми частями указанных документов.

Основными, наиболее часто встречающимися, нарушениями при проведении проверок заявления о внесении изменений в реестр лицензий и прилагаемых к нему документов, являются:

- неразмещение в ГИС ЖКХ всей необходимой информации, предусмотренной Порядком;
- несоответствие протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, требованиям установленным Приказом Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор»;
- отсутствие кворума, необходимого для принятия решений на общем собрании собственников.

Основные изменения законодательства, произошедшие в 2022 году

1. Согласно постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353, компаниям не нужно будет оплачивать пошлину для предоставления лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. Это позволит организациям сэкономить до 30 тысяч

рублей.

2. С сентября 2022 года Постановлением от 03.02.2022 № 92 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства в РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» установлен порядок проведения, в случаях установленных ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ, перерасчета размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Для исполнителя услуги определены сроки проведения такого перерасчета, а именно корректировка производится в течение I квартала года, следующего за календарным годом, за который производится корректировка.

Кроме того, в вышеуказанном постановлении приведены, в числе прочего, формулы определения размера платы за приобретение холодной воды, горячей воды и электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме, и среднемесячного объема таких ресурсов.

3. Президент России подписал Федеральный закон от 11.06.2022 № 165-ФЗ. Согласно которому были внесены изменения в ч. 2 ст. 44 ЖК РФ: норма о компетенциях общего собрания собственников дополнена пунктом 4.7 о выборе управляющей организации. В соответствии с новой редакцией ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, данный вопрос для положительного решения потребует, чтобы «за» проголосовали собственники, обладающие большинством от всех голосов в МКД. До вступления закона в силу кворум для выбора УО на общем собрании составляет простое большинство: 50%+1 голос от голосов собственников, которые участвовали в ОСС.

4. Проведение проверок надзорными органами осуществляется в соответствии с постановлением Правительства РФ от 10.03.2022 № 336. В текущем году не проводятся плановые проверки. Плановую проверку могут провести только в отношении объектов из категории чрезвычайного риска. Внеплановые проверки организаций ЖКХ будут проводиться после согласования с прокуратурой: при поступлении жалоб граждан, по истечению срока исполнения предписания об устранении нарушений, при непосредственной угрозе причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью граждан. Запрет на проверки не распространяется на мероприятия в рамках продления действия лицензии управляющих организаций: первые такие проверки пройдут уже в конце 2022 года для УО, которые получили лицензию до 2018 года.

Судебная практика

1. Грубые нарушения лицензионных требований (ч. 3 ст. 14.1.3 КоАП РФ).

1) По факту наличия у лицензиата признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере, равном или превышающем 2 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.

Примеры судебных актов: постановление МССУ № 1 Первомайского района г. Ижевска № 5-332/2022 от 21.03.2022; постановление МССУ № 5 Октябрьского района г. Ижевска № 5-219/2022 от 18.03.2022;

2) По факту несвоевременного заключения договора на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования в многоквартирных домах.

Примеры судебных актов: постановление МССУ № 1 Устиновского района г. Ижевска № 5-131/2022 от 11.03.2022;

3) По факту не информирования диспетчерской службой управляющей организацией заявителя о планируемых сроках исполнения заявки в течение получаса с момента регистрации заявки.

Примеры судебных актов: постановление МССУ № 2 г. Воткинска УР № 5-3421/2022 от 18.07.2022; постановление МССУ № 2 Воткинского района УР № 5-487/2022 от 26.07.2022.

2. Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований (ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ):

1) Неисполнение управляющей организацией условий договора управления МКД в части надлежащего содержания общего имущества в МКД.

Примеры судебных актов: постановление МССУ № 4 Завьяловского района УР № 5-587/2022 от 23.06.2022; постановление МССУ № 1 Устиновского района г. Ижевска УР от 30.09.2022 по делу № 5-863/2022;

2) Ненадлежащее содержание крыши (кровли) многоквартирного дома в связи с неосуществлением очистки кровли от снега.

Примеры судебных актов: постановление МССУ № 5 Устиновского района г. Ижевска УР от 06.04.2022 по делу № 5-130/2022, постановление МССУ № 1 г. Глазова УР от 21.03.2022 по делу № 5-91/2022;

3) Нарушение условий договора управления многоквартирного дома в части не представления ответа на обращение собственника помещения, нарушение сроков предоставления ответов на обращения.

Примеры судебных актов: постановление МССУ № 3 Октябрьского района г. Ижевска УР от 18.01.2022 по делу № 5-45/2022; постановление МССУ № 2 Устиновского района г. Ижевска УР от 31.10.2022 по делу № 5-805/2022; постановление начальника жилищной инспекции – заместителя главного государственного жилищного инспектора УР от 24.11.2022 г. № И6-02-506; постановление начальника жилищной инспекции – заместителя главного государственного жилищного инспектора УР от 10.11.2022 г. № И6-02-503;

4) Выставление жителям МКД платежных документов без включения в реестр лицензий управляющих организаций Удмуртской Республики.

Пример судебного акта: постановление МССУ № 5 Октябрьского района г.

Ижевска УР по делу № 5-908/2022 от 24.11.2022;

5) Неперечисление в ресурсоснабжающую организацию денежных средств по договорам ресурсоснабжения.

Примеры судебных актов: постановление МССУ № 6 Индустриального района г. Ижевска по делу № 5-367/22 от 21.03.2022, постановление МССУ № 1 Первомайского района г. Ижевска по делу № 5-604/2022 от 18.05.2022, постановление МССУ № 1 Первомайского района г. Ижевска по делу № 5-399/2022 от 17.03.2022.

3. Невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, в том числе лицензионный контроль в сфере осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, об устранении нарушений лицензионных требований (ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ).

Примеры судебных актов: постановление МССУ № 2 г. Воткинска от 23.03.2022 по делу № 5-76/22, постановление МССУ № 2 Устиновского района г. Ижевска УР № 5-267/2022 от 24.05.2022, постановление МССУ № 1 Первомайского района г. Ижевска по делу № 5-1236/2022 от 26.10.2022.

4. Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ).

Примеры судебных актов: постановление МССУ № 6 Ленинского района г. Ижевска УР от 22.06.2022 по делу № 5-534/2022; постановление МССУ № 3 Ленинского района г. Ижевска УР от 28.07.2022 по делу № 5-350/2022; постановление МССУ № 5 г. Воткинска от 18.04.2022 по делу № 5-203/2022.

Позиции Минстроя России, выраженные в письмах 2022 года

1. Письмо Минстроя России от 19 сентября 2022 года № 19345-ОГ/16

Вопрос: В сентябре 2022 года многие СМИ выпустили материалы о том, что с сентября 2022 года долги тех жильцов дома, которые не платят за коммунальные услуги, будут распределяться между остальными жильцами, или что с января 2023 года в случае неоплаты отдельными жильцами своих долгов по общедомовым нуждам эти долги перейдут на соседей и будут распределены между добросовестными плательщиками. Все эти новости ссылаются на Постановление Правительства РФ от 03.02.2022 № 92. Прошу указать, какие именно пункты указанного Постановления Правительства РФ № 92 вводят принцип распределения долгов неплательщиков на их соседей по МКД?

Отдел контроля за деятельностью органов государственного жилищного надзора
Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России

рассмотрел обращение от 16.09.2022 и в пределах своей компетенции сообщает следующее.

Действующее законодательство не предусматривает возможности перераспределения исполнителем коммунальных услуг возникшей у потребителей-должников задолженности по оплате жилищных и коммунальных услуг между жителями многоквартирного дома.

Согласно изменениям, предусмотренным постановлением Правительства Российской Федерации от 03.02.2022 № 92 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме" (далее - Постановление N 92) при наличии в многоквартирном доме общедомового (коллективного) прибора учета коммунальных ресурсов расчет платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества с корректировкой с учетом показаний общедомового (коллективного) прибора учета.

В расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме, включаемые в плату за содержание жилого помещения включены обоснованные расходы на снятие показаний приборов учета, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг (за исключением случаев, когда соответствующие расходы в отношении коммунальных услуг несут ресурсоснабжающие организации по договорам, содержащим условия предоставления коммунальных услуг, заключенным в соответствии с частью 1 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В случае же если многоквартирный дом оборудован автоматизированной информационно-измерительной системой учета коммунальных ресурсов и коммунальных услуг с технической возможностью одномоментного снятия показаний, то расчет платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется исходя из показаний такой системы учета и не ограничивается размером норматива потребления.

Дополнительно определен порядок определения величины перерасчета платы за коммунальные ресурсы, потребляемые на общедомовые нужды в многоквартирном доме, и среднемесячного объема таких ресурсов.

В целях формирования единообразного подхода и приведения в соответствие с действующим жилищным законодательством уточнены формулировки отдельных положений.

Принятие рассматриваемых изменений направлено на совершенствование порядка расчета платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Указанные изменения не вступают в противоречие с актами высшей

юридической силы и не могут рассматриваться как нарушающие права граждан в указанном аспекте.

Кроме того, с учетом предстоящего отопительного периода 2022 - 2023 гг., лицам, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирными домами, рекомендуется заблаговременно организовать, оказать содействие в проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в целях обеспечения принятия на общем собрании собственников помещений в соответствии с частью 9.2 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации решений о порядке определения размера расходов граждан и организаций на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме.

2. Письмо Минстроя России от 14 ноября 2022 года № 59913-ОП/04

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и в пределах компетенции сообщает следующее.

Согласно пункту 42(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила N 354), оплата коммунальной услуги по отоплению осуществляется одним из 2 способов - в течение отопительного периода либо равномерно в течение календарного года. Решение о выборе (изменении) способа оплаты коммунальной услуги по отоплению принимается органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

При оплате в течение календарного года выставляемый ежемесячно объем тепловой энергии определяется исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление в жилом или нежилом помещении по показаниям индивидуального или общего (квартирного), коллективного (общедомового) прибора учета за предыдущий год, а при отсутствии показаний прибора учета - исходя из норматива потребления, с последующей корректировкой размера платы в I квартале, следующего за расчетным годом по формулам 2(3), 2(4), 3, 3(1), 3(3) и 3(4), предусмотренным Приложением N 2 к Правилам N 354.

Согласно части 3 статьи 30 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения. В силу части 1 статьи 155 ЖК РФ на потребителя возложена обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги на основании платежного документа.

Состав информации, подлежащей включению в платежный документ, определен пунктом 69 Правил N 354, согласно которому в платежном документе должен указываться размер платы за каждый вид предоставленных коммунальных услуг, определенный в соответствии с Правилами N 354. Сроки, способы и адрес доставки платежного документа определяются согласно подпункту "м" пункта 19 и

пункту 67 Правил N 354.

В связи с этим размер платы за коммунальную услугу по отоплению, в том числе скорректированный в соответствии с пунктом 42(1) Правил N 354, подлежит включению в платежный документ, направляемый собственнику помещения в порядке и сроки, предусмотренные Правилами N 354.

Направление платежного документа в целях оплаты коммунальных услуг иным лицам, не являющимся собственниками, пользователями помещений, Правилами N 354 не предусмотрено.

С учетом вышеизложенного, в случае смены собственника плата за коммунальную услугу по отоплению, в том числе скорректированная согласно пункту 42(1) Правил N 354, подлежит включению в платежный документ, выставляемый лицу, являющемуся собственником помещения в момент формирования начислений и проведения корректировки, как обязанному нести бремя содержания данного помещения.

Кроме того, поскольку способ оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года с дальнейшей корректировкой предусмотрен федеральным законодательством и устанавливается правовым актом субъекта Российской Федерации, то в случае смены собственника помещения (жилого или нежилого) в многоквартирном доме новый собственник (наниматель), вступающий в свои права в течение расчетного года, либо после его окончания, но до проведения ежегодной корректировки, осведомлен о принятом на территории субъекта Российской Федерации порядке оплаты коммунальной услуги по отоплению и, при необходимости, может учитывать данное обстоятельство при осуществлении расчетов с предыдущим собственником.

3. Письмо Минстроя России от 28 июня 2022 года № 29720-ОП/04

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и в пределах установленной компетенции сообщает следующее.

В соответствии с пунктами 5 и 6 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила N 491), внутридомовые инженерные системы горячего водоснабжения и отопления входят в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. В силу подпункта "д" пункта 10 Правил N 491 общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

Требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности, проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, предусмотрены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170 (далее - Правила N 170). Согласно пункту 5.3.1 Правил N 170 температура воды в системе горячего водоснабжения должна поддерживаться при помощи автоматического регулятора, установка которого в системе горячего водоснабжения обязательна. Температура воды на выходе из водоподогревателя системы горячего водоснабжения должна выбираться из условия обеспечения нормируемой температуры в водоразборных точках, но не более 75 град. С.

Аналогичное требование предусмотрено Правилами технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденными приказом Минэнерго России от 24 марта 2003 г. N 115 (далее - Правила N 115), согласно пункту 9.5.1 которых температура воды в системе горячего водоснабжения поддерживается при помощи автоматического регулятора, установка которого в системе горячего водоснабжения обязательна, а присоединение к трубопроводам теплового пункта установок горячего водоснабжения с неисправным регулятором температуры воды не допускается.

Согласно пункту 18 минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290 (далее - Минимальный перечень), общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления в многоквартирных домах, включают в том числе проверку исправности, работоспособности, регулировку и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, а также постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.

В соответствии с частью 1 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом может обеспечиваться собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией (далее - УК) в соответствии со статьей 161 ЖК РФ. В соответствии с частями 2.2 и 2.3 статьи 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом УК данное лицо несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и Правил N 491, а соответствующие расходы согласно части 1 статьи 156 ЖК РФ

включаются в собираемую УК плату за содержание жилого помещения.

В соответствии с подпунктами "а" и "б" пункта 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. N 1110, требование по обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями технических регламентов, в частности Правил N 170 и Правил N 115, а также требованиями, установленными Правилами N 491, является лицензионным требованием.

С учетом вышеизложенного поскольку обеспечение надлежащего содержания внутридомовых систем отопления и горячего водоснабжения входит в перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, то невыполнение требований по надлежащему содержанию внутридомовых систем отопления и горячего водоснабжения в соответствии с Правилами N 491, Правилами N 170, Правилами N 115, в том числе при отсутствии или неработоспособности автоматических регуляторов температуры в системе горячего водоснабжения, может квалифицироваться в качестве осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований в соответствии с частью 2 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Профилактика нарушений лицензионных требований, анализ состояния подконтрольной среды

Целью профилактической работы является предупреждение нарушений подконтрольными субъектами лицензионных требований, устранение причин, факторов и условий, способствующих нарушениям лицензионных требований; повышение прозрачности системы государственного контроля (надзора) и эффективности осуществления контрольно-надзорной деятельности Управления по надзору УР.

В рамках профилактики нарушений лицензионных требований, установленных жилищным законодательством, соблюдение которых оценивается при проведении Управлением по надзору УР лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, в 2022 году проведена следующая работа.

На официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» Управления по надзору УР размещены перечни нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при осуществлении лицензионного контроля, а также тексты данных правовых актов. Перечни нормативных правовых актов и тексты этих актов поддерживаются в актуальном состоянии.

Были проведены публичные обсуждения итогов правоприменительной практики.

На постоянной основе проводится разъяснительная работа в средствах массовой информации по вопросам соблюдения лицензионных требований.

Обеспечено функционирование телефона «Горячей линии».

Осуществляется устное и письменное консультирование поднадзорных субъектов.

В 2022 году, в рамках осуществления лицензионного контроля, в целях профилактики нарушений обязательных требований, выдано 695 предостережений о недопущении нарушений обязательных требований. Поступило 695 уведомлений об исполнении выданных предостережений о недопущении нарушений лицензионных требований.

Данный факт свидетельствует о том, что в 2022 году лицензиатами выполнялись требования, содержащиеся в предостережениях, что является показателем эффективности такого вида мероприятия по профилактике нарушения обязательных требований.

Анализ показателей, характеризующих состояние подконтрольной среды, свидетельствует, что причинами и условиями нарушений лицензионных требований являются отсутствие необходимого уровня знаний требований законодательства у руководителей юридических лиц и работников, отсутствие со стороны руководителей подконтрольных субъектов надлежащего контроля за соблюдением исполнения соответствующих публично-правовых обязанностей, пробелы в законодательстве, большой объем нормативно-правовых актов, регулирующих сферу деятельности подконтрольных субъектов и их систематическое изменение.

С целью решения данных проблем, Управление по надзору УР продолжит профилактическую работу, с целью повышения уровня информированности подконтрольных субъектов по вопросам соблюдения лицензионных требований, обеспечения доступности сведений о применении лицензионных требований, обеспечения взаимодействия с подконтрольными субъектами и повышения уровня доверия подконтрольных субъектов к органу государственного жилищного надзора, повышения уровня правовой грамотности подконтрольных субъектов, обеспечения единообразия понимания предмета контроля подконтрольными субъектами, мотивации подконтрольных субъектов к добросовестному поведению и сознательному соблюдению лицензионных требований.
