



ПРИКАЗ

«9» марта 2022 года

№ 017

г. Ижевск

**Об утверждении докладов
«Результаты правоприменительной практики за 2021 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 2021 год».

2. Утвердить доклад «Результаты правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами за 2021 год».

И. о. начальника Главного управления

М.А. Чистякова

УТВЕРЖДЕН
приказом Главного управления
по государственному надзору
Удмуртской Республики
«9» марта 2022 года № 017

**Главное управление по государственному надзору
Удмуртской Республики**

ДОКЛАД

**«Результаты правоприменительной практики при
осуществлении регионального государственного жилищного
контроля (надзора) за 2021 год»**

г. Ижевск

Содержание

Введение _____	3
Анализ поступивших обращений _____	5
Контрольно-надзорная деятельность _____	5
Мероприятия по контролю без взаимодействия с юридическими лицами _____	6
Наиболее часто встречающиеся нарушения при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора) _____	7
Основные изменения законодательства, произошедшие в 2021 году _____	8
Судебная практика _____	12
Позиции Минстроя России, выраженные в письмах 2021 года _____	13
Профилактика нарушений, 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 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 оснащённости 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 – 506 субъектов;

жилищных и жилищно-строительных кооперативов – 11 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 - 56 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 2021 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 2021 году количество поступивших обращений граждан, содержащих доводы о нарушении обязательных требований при осуществлении государственного жилищного надзора, составило 19 426 единицы.

Анализ поступивших обращений по тематическим направлениям свидетельствует о том, что лидирующую позицию в обращениях граждан занимают вопросы начисления товариществами собственников жилья, ресурсоснабжающими организациями порядка начисления платы за жилищные и коммунальные услуги (26,2%), вопросы технического состояния и эксплуатации жилищного фонда (19%).

Вопросы оказания коммунальных услуг ненадлежащего качества составляют 11,7% от общего количества поступивших обращений.

Заявления граждан по вопросам управления жилищным фондом составляют 7,4% от общего количества поступивших обращений.

Контрольно-надзорная деятельность

В рамках осуществления государственного жилищного надзора в 2021 году было проведено 2 489 внеплановых проверок, по результатам которых выявлено 1 359 нарушение обязательных требований.

По результатам проведенных проверок выдано 1 113 предписаний об устранении допущенных нарушений.

В рамках государственного жилищного надзора в 2021 году было возбуждено 558 дел об административных правонарушениях, в том числе:

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

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

12 протоколов по статье 19.7 КоАП РФ «Непредставление сведений (информации)»;

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

18 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»;

8 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»;

4 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»;

341 протокол 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»;

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

1 протокол по статье 19.6 КоАП РФ «Непринятие мер по устранению причин и условий, способствовавших совершению административного правонарушения»;

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 483 постановления по делам об административных правонарушениях.

Мероприятия по контролю без взаимодействия с юридическими лицами

В 2021 году в рамках государственного жилищного надзора проведено 42 контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями:

- плановые (рейдовые) осмотры (обследования) территорий;
- наблюдение за соблюдением обязательных требований при размещении информации в ГИС ЖКХ;

- наблюдение за соблюдением обязательных требований, установленных ч. 2 ст. 172 ЖК РФ.

Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований при осуществлении государственного жилищного надзора

Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований, выявляемые в ходе контрольных мероприятий при осуществлении государственного жилищного надзора, проводимых органами местного самоуправления в рамках переданных полномочий 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.

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:

- проведение капитального ремонта общего имущества в МКД в нарушение порядка проведения и оформления результатов общего собрания собственников МКД, либо с ненадлежащим кворумом, необходимым для принятия указанного решения;
- нарушение требований к формированию фонда капитального ремонта, в том числе к сохранности фонда капитального ремонта;
- нарушение требований к целевому использованию 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;
- перечисление денежных средств предыдущим владельцем специального счета на вновь открытый специальный счет;
- несвоевременное предоставление, либо не предоставление сведений об открытии специального счета, о формировании фондов капитального ремонта.

По результатам проведения в 2021 г. государственного жилищного надзора в отношении деятельности регионального оператора НУО «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике» выявляются следующие нарушения:

1. ненадлежащее осуществление функций технического заказчика, выразившихся в:
 - ненадлежащем осуществлении контроля качества выполнения работ по капитальному ремонту;

- нарушение сроков выполнения работ по капитальному ремонту подрядными организациями;

- несоответствие выполненных работ по капитальному ремонту требованиям проектной документации;

2. невыполнение полного объема работ, предусмотренных Региональной программой капитального ремонта в УР.

Также выявляются факты отсутствия предложений со стороны регионального оператора о необходимости увеличения взносов на капитальный ремонт для увеличения перечня и объема выполнения дополнительных, но необходимых видов работ для выполнения более качественного и долгосрочного 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.

Основные изменения законодательства, произошедшие в 2021 году

1. 01 июля 2021 года вступил в силу Федеральный закон от 11 июня 2021 г. № 170-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Закон №170-ФЗ).

Статьей 67 Закона №170-ФЗ внесены существенные изменения в статьи 20 и

196 Жилищного кодекса РФ, в частности: изменены наименования видов государственного жилищного контроля, конкретизирован предмет государственного жилищного контроля (надзора), лицензионного контроля.

2. 01 июля 2021 года вступил в силу Федеральный закон от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», которым устанавливается новый порядок организации и осуществления государственного жилищного контроля (надзора) (далее – Закон №248-ФЗ).

Данным законом установлен новый порядок проведения жилищного контроля в отношении хозяйствующих субъектов.

Закон №248-ФЗ закрепляет приоритет профилактических мероприятий по отношению к жилищно-наздорным мероприятиям и содержит подробные правила проведения жилищного контроля-надзора мероприятия.

Общий срок проведения документарной и выездной проверок не превышает 10 рабочих дней.

В соответствии с Законом №248-ФЗ решения, принятые по результатам любого жилищно-наздорного мероприятия, которое провели с грубыми нарушениями, подлежат отмене. Установлен перечень грубых нарушений. Одно из них – совершение жилищно-наздорных действий, недопустимых для определенного мероприятия.

3. С 1 июля 2021 года вступил в силу порядок формирования и ведения единого реестра видов федерального государственного контроля (надзора), регионального государственного контроля (надзора), муниципального контроля (надзора) и развития в целях информирования обеспечения организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципальной организации государственного контроля (надзора), муниципальной организации государственного контроля (надзора), муниципальной деятельности жилищными (наздорными) органами.

Реестр включает в себя, в том числе: информацию о контролируемых лицах (физические и юридические лица, индивидуальные предприниматели); перечень критериев и индикаторов риска нарушения обязательств, порядок отнесения объектов государственного контроля (надзора), муниципального контроля к категориям риска; исчерпывающий перечень сведений, которые могут запрашиваться жилищным (наздорным) органом у контролируемого лица, и многое другое.

Общедоступные сведения, содержащиеся в реестре, размещаются на официальном сайте реестра в сети Интернет, и доступны бесплатно.

Реестр создали в рамках реформы контрольно-надзорной деятельности. В него включены все виды контроля федерального, регионального и муниципального уровней, а также их описание.

Единый реестр сформирует набор данных, который будет использоваться различными информационными системами, включая Единый реестр контрольных мероприятий и ведомственные информационные системы.

В результате вся совокупность данных о контроле в стране станет единообразной.

4. Постановлением Правительства РФ от 16.01.2021 № 9 «О внесении изменений в Положение о федеральной государственной информационной системе «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)», предусматривается, что для проведения общего собрания собственников помещений в заочной форме с использованием единого портала обеспечиваются, в числе прочего: - возможность вынесения вопросов на голосование собственником помещений при условии регистрации инициатора в единой системе идентификации и аутентификации в установленном законодательством порядке путем размещения сообщения в электронной форме на едином портале; - возможность информирования о проведении общего собрания собственников помещений, а также об итогах его проведения; - возможность голосования и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, при условии подтверждения в автоматическом режиме информации о праве собственности намеревающихся принять участие в голосовании собственников помещения в многоквартирном доме в соответствии с данными из федеральной системы ведения Единого реестра и при соблюдении условия наличия регистрации в единой системе идентификации и аутентификации в установленном законодательством РФ порядке; - возможность формирования протокола общего собрания собственников помещений на основании решений, принятых по вопросам, поставленным на голосование, в заочной форме с использованием единого портала; - взаимодействие с государственной информационной системой жилищно-коммунального хозяйства, в том числе в целях размещения сообщений о проведении общего собрания, принятых решениях, итогах голосования, и прочее.

5. На товарищество или кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом возложены дополнительные обязанности (Постановление Правительства РФ от 25.06.2021 № 1017 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации в части совершенствования порядка изменения размера платы за коммунальные услуги, предоставленные с нарушением установленных требований»).

Установлено, что товарищество или кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом, обязаны компенсировать ресурсоснабжающей организации, предоставляющей коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, в течение 10 рабочих дней со дня получения от нее соответствующего требования расходы, фактически

понесенные ресурсоснабжающей организацией вследствие изменения размера платы за коммунальные услуги по причине предоставления коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и (или) с нарушением качества.

Такая компенсация производится в случае, если предоставление коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и (или) с нарушением качества вызвано ненадлежащим исполнением обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, что установлено актом проверки, при условии отсутствия зафиксированных нарушений качества коммунальных ресурсов и (или) перерывов поставки коммунальных ресурсов со стороны ресурсоснабжающей организации до границ общего имущества в многоквартирном доме и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения указанного дома.

6. Порядок расчета платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирном доме приведен в соответствии с Постановлением Конституционного Суда РФ (Постановление Правительства РФ от 25.06.2021 № 1018 «О внесении изменений в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»). Поправками реализовано Постановление Конституционного Суда РФ от 27.04.2021 № 16-П. 59.

Изменения направлены на уточнение порядка расчета платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором ни одно жилое или нежилое помещение не оборудовано индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета тепловой энергии, если отдельные помещения в таком доме переведены с соблюдением установленного порядка переустройства системы внутриквартирного отопления на отопление с использованием индивидуальных источников тепловой энергии, а помещения общего пользования не оснащены отопительными приборами или иными теплопотребляющими элементами внутридомовой системы отопления. Постановление Правительства РФ от 31.07.2021 № 1295 «О внесении изменений в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов и признании утратившим силу подпункта «д» пункта 5 изменений, которые вносятся в акты Правительства Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27 февраля 2017 года № 232. Реализовано Постановление Конституционного Суда РФ от 31.05.2021 № 24-П.

Поправками предусмотрен порядок определения платы за коммунальную услугу по отоплению в подключенных к централизованным сетям теплоснабжения по независимой схеме - через индивидуальный тепловой пункт - многоквартирных домах, которые оснащены коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой

энергии и в которых не все помещения оборудованы индивидуальными приборами учета тепловой энергии, с учетом показаний последних.

Судебная практика

1. Неисполнение товариществами собственников жилья (ТСН, ЖСК и иными кооперативами) обязанностей по надлежащему содержанию общего имущества в МКД, в том числе надлежащей уборке кровли (ст. 7.22 КоАП РФ).

Примеры актов: постановления Управления по надзору УР № И6-02-110 от 09.03.2021, № И6-02-111 от 11.03.2021, № И6-02-155 от 23.03.2021.

2. Нарушение в сфере обеспечения безопасности внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, что является нарушением правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Пример акта: постановление Управления по надзору УР № И6-02-270 от 13.04.2021.

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 № И6-02-600 от 23.11.2021, № И6-02-743 от 28.12.2021, № И6-02-532 от 09.08.2021, № И6-02-696 от 07.12.2021.

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

За 2021 год Управлением по надзору УР рассмотрено 327 административных дела по ст. 6.24 КоАП РФ, наложено административных штрафов на общую сумму в размере 181 000 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: постановления Управления по надзору УР № И6-02-687 от 02.12.2021, № И6-02-701 от 07.12.2021, № И6-02-528 от 09.08.2021.

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 № 4 Октябрьского района г. Ижевска от 07.06.2021 по делу № 5-394/2021, решение Октябрьского районного суда г. Ижевска УР от 25.08.2021 по делу № 12-377/2021.

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: постановления МССУ № 5 Устиновского района г. Ижевска № 5-274/2021 от 03.06.2021, № 5-401/2021 от 29.07.2021, решение Устиновского районного суда г. Ижевска УР № 12-276/2021 от 08.10.2021.

8. Непредставление или нарушение сроков предоставления владельцами специальных счетов в Управление по надзору отчетности о формировании фондов капитального ремонта и (или) уведомлений о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта (ст. 19.7 КоАП РФ).

Примеры актов: постановления МССУ № 3 Ленинского района г. Ижевска № 5-177/2021 от 04.05.2021, МССУ № 3 г. Можги № 5-332/2021 от 30.04.2021.

9. 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: постановления МССУ № 5 Октябрьского района г. Ижевска № 5-173/2021 от 26.02.2021, № 5-739/2021 от 20.09.2021.

Позиции Минстроя России, выраженные в письмах 2021 года

1. Письмо Минстроя России от 9 марта 2021 года № 5504-ОГ/04

В соответствии с пунктом 12 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества, за исключением действий, указанных в подпунктах "д(1)" и "л" пункта 11 настоящих Правил, или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества (далее соответственно - услуги, работы) с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

Таким образом, организация мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности, реализуется лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, или лицом, привлекаемым по договору, при непосредственном управлении.

В соответствии с пунктом 26(2) Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в

организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов входит в минимальный перечень работ по содержанию общего имущества.

На основании вышеизложенного, организация, осуществляющая управление МКД, отвечает перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором управления.

2. Письмо Минстроя России от 16 марта 2021 года № 6148-ОГ/04

В соответствии с пунктом 22 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года №290, работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме, входят в минимальный перечень работ по содержанию общего имущества.

Таким образом, при управлении многоквартирным домом управляющей организацией в договор управления в соответствии с частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) включаются работы по содержанию и ремонту лифта (лифтов) в многоквартирном доме.

На основании вышеизложенного, управляющая организация отвечает перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором управления.

Вместе с тем, в соответствии с Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 года № 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, промышленности строительных материалов, жилищной политики, жилищно-коммунального хозяйства.

По вопросу осуществления контроля за обслуживанием лифтов следует обращаться в Федеральную службу по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор).

3. Письмо Минстроя России от 2 апреля 2021 г. N 7819-ОГ/11

В соответствии с пунктом 84 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила № 354), при непредставлении потребителем исполнителю показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в течение 6 месяцев подряд, за исключением случаев присоединения общих

(квартирных) приборов учета электрической энергии к интеллектуальной системе учета, исполнитель не позднее 15 дней со дня истечения указанного 6-месячного срока, иного срока, установленного договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, обязан провести указанную в пункте 82 Правил № 354 проверку и снять показания прибора учета.

Согласно подпункту "а" пункта 82 Правил № 354 исполнитель коммунальных услуг обязан проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия, за исключением случаев, если прибор учета электрической энергии установлен начиная с 1 июля 2020 г. В отношении приборов учета электрической энергии, установленных начиная с 1 июля 2020 г., проверки таких приборов учета проводятся гарантирующим поставщиком, сетевой организацией.

Исходя из совокупности приведенных выше норм следует, что в случае непредставления потребителем в течение 6 месяцев подряд показаний прибора учета, установленного до 1 июля 2020 г., проверку состояния такого прибора учета проводит исполнитель коммунальных услуг. Если же прибор учета установлен после 1 июля 2020 г. - проверку состояния такого прибора учета проводит гарантирующий поставщик.

В соответствии с подпунктом "г" пункта 59 Правил № 354 в отношении коммунальной услуги по электроснабжению в предусмотренных разделом VII Правил № 354 случаях, когда обязанность по установке индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета возлагается на гарантирующего поставщика (сетевую организацию - в отношении жилого дома (домовладения) в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, либо в случае непредставления показаний такого прибора учета за расчетный период в сроки, установленные Правилами № 354, плата за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета начиная с даты, когда наступили указанные события, а если дату установить невозможно, то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета.

Таким образом, плата за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета начиная с даты, когда наступили события, указанные в

подпункте "г" пункта 59 Правил № 354, а если дату установить невозможно, то начиная с расчетного периода, в котором наступили события, указанные в подпункте "г" пункта 59 Правил № 354.

4. Письмо Минстроя России от 24 мая 2021 года № 20889-ОЛ/16

Основания и порядок заключения между ресурсоснабжающими организациями, региональными операторами по обращению с твердыми коммунальными отходами и собственниками помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее также - прямые договоры), определены статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также статьей 3 Федерального закона от 03.04.2018 № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».

Так, в соответствии со статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации прямые договоры заключаются в случаях, предусмотренных частями 1 и 9 указанной статьи.

Согласно части 1 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации прямые договоры заключаются в следующих случаях:

1) при принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения, предусмотренного пунктом 4.4 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) при прекращении заключенных в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации, между управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления соответствующей коммунальной услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами вследствие одностороннего отказа ресурсоснабжающей организации, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами от исполнения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами по основанию, предусмотренному частью 2 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) если между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами заключены договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с

твердыми коммунальными отходами на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги при изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации.

Кроме того, частью 9 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, в случае отсутствия договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее - ТКО), заключенных между ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с ТКО и лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, коммунальные услуги предоставляются ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с ТКО в соответствии с договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с ТКО.

Частью 3 статьи 3 Федерального закона от 3 апреля 2018 г. № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» установлено, что при наличии договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), договоров на оказание услуг по обращению с ТКО, заключенных до дня вступления в силу указанного Федерального закона между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с ТКО, управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив обеспечивают постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

Таким образом, законодательством предусмотрен перечень самостоятельных случаев заключения прямых договоров (три из которых установлены частью 1 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, один установлен частью 9 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации и один частью 3 статьи 3 Федерального закона от 3 апреля 2018 года № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»).

Как следует из части 8 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с ТКО вправе отказаться от заключения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, в случае заключения договоров, предусмотренных частью 1 данной статьи. При наличии прямых

договоров, заключенных до дня вступления в силу Федерального закона от 3 апреля 2018 года № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с ТКО также вправе отказаться от заключения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с ТКО с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, на основании части 8 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации (часть 3 статьи 3 Федерального закона от 3 апреля 2018 года № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»).

Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит положений, устанавливающих порядок расторжения ранее заключенных прямых договоров, в том числе на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В частности, к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не отнесено принятие решения о расторжении прямых договоров (ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 6 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с ТКО между собственником помещения в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с ТКО заключаются на неопределенный срок в соответствии с типовыми договорами, утвержденными Правительством Российской Федерации. Заключение договора в письменной форме не требуется.

Пунктом 13 Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124, предусмотрены основания для отказа ресурсоснабжающей организации от заключения договора ресурсоснабжения с управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (далее - управляющая организация).

Так, одним из оснований отказа ресурсоснабжающей организации от заключения договора ресурсоснабжения с управляющей организацией является наличие договоров холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), теплоснабжения, заключенных собственниками жилых помещений в многоквартирном доме с соответствующей ресурсоснабжающей организацией в случаях, предусмотренных подп. "г" - "ж" п. 17 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее - Правила № 354), т.е. наличие

заключенных прямых договоров между собственниками помещений многоквартирного дома и ресурсоснабжающей организацией.

Кроме того, управляющая организация, выбранная в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом, в силу требований пункта 14 Правил № 354, приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами "г" - "ж" пункта 17 Правил № 354, с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, или с даты заключения договора управления многоквартирным домом, в том числе с управляющей организацией, выбранной органом местного самоуправления по итогам проведения открытого конкурса, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

При этом подпунктом "г" пункта 17 Правил № 354 установлен случай предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в случае наличия заключенных с ними договоров, предусмотренных частью 3 статьи 3 Федерального закона от 3 апреля 2018 г. № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», - со дня их заключения.

Указанные выше нормативные акты не допускают возможность отказа от прямых договоров вне зависимости от оснований (случаев) их возникновения.

В частности, если прямые договоры возникли на основании отказа ресурсоснабжающей организации от исполнения договора ресурсоснабжения с исполнителем коммунальных услуг, то смена лица, управляющего имуществом в многоквартирном доме, не влечет обязанность ресурсоснабжающей организации заключить договор ресурсоснабжения с новым исполнителем. В этом случае ресурсоснабжающая организация обязана заключить договор с лицом, управляющим имуществом в многоквартирном доме, только в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Указанный вывод прямо следует и из абзаца 6 пункта 13 Правил № 124.

Таким образом, буквальное толкование вышеизложенных положений, включая часть 2 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, говорит о том, что расторжение договора с одной управляющей организацией и переход собственников жилых помещений в многоквартирном доме на прямые договоры с ресурсоснабжающей организацией препятствует возможности последующего заключения договоров на предоставление коммунальных услуг между собственниками и новым лицом, управляющим имуществом в многоквартирном доме. Иное нарушает баланс прав и интересов потребителей коммунального ресурса, добросовестно исполняющих свою обязанность по внесению платы, и ресурсоснабжающей организации, добросовестно исполняющей свои обязанности по поставке коммунального ресурса, заключившей с потребителями прямые договоры и имеющей право на оплату поставленного ресурса.

На основании изложенного, в случаях наличия прямых договоров, заключенных

между ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с ТКО и собственниками жилых помещений в многоквартирном доме по основаниям, предусмотренным статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также при наличии прямых договоров, заключенных до вступления в силу Федерального закона от 3 апреля 2018 г. № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (независимо от оснований их заключения), ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с ТКО могут отказать в заключении договора ресурсоснабжения, договора по обращению с ТКО вновь выбранной управляющей организацией, созданному товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или жилищно-строительному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу.

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 2021 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 2021 году, в рамках осуществления государственного жилищного надзора, в целях профилактики нарушений обязательных требований, выдано 129 предостережений о недопущении нарушений обязательных требований. Поступило

129 уведомлений об исполнении выданных предостережений о недопущении нарушений обязательных требований.

Данный факт свидетельствует о том, что в 2021 году товариществами собственников жилья и кооперативами, осуществляющими 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
«9» марта 2022 года № 017

ДОКЛАД

**«Результаты правоприменительной практики при
осуществлении регионального государственного лицензионного
контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по
управлению многоквартирными домами за 2021 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 2021 году _____	7
Судебная практика _____	11
Позиции Министра России, выраженные в письмах 2021 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 внесению 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 - 119 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 2021 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 2021 году количество поступивших обращений граждан, содержащих доводы о нарушении лицензионных требований, составило 7 693 единицы.

Анализ поступивших обращений по тематическим направлениям свидетельствует о том, что лидирующую позицию в обращениях граждан занимают вопросы технического состояния и эксплуатации жилищного фонда (40,5%) и вопросы соблюдения управляющими организациями порядка начисления платы за жилищные и коммунальные услуги (15,2%).

Заявления граждан по вопросам управления жилищным фондом составляют 11,2% от общего количества поступивших обращений.

Вопросы оказания коммунальных услуг ненадлежащего качества составляют 5% от общего количества поступивших обращений.

Контрольно-надзорная деятельность

В рамках осуществления лицензионного контроля в 2021 году было проведено 2 958 внеплановых проверок, по результатам которых выявлено 1 231 нарушение лицензионных требований.

По результатам проведенных проверок выдано 818 предписаний об устранении допущенных нарушений.

В рамках лицензионного контроля в 2021 году было возбуждено 229 дел об административных правонарушениях, в том числе:

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

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

29 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»;

2 протокола по статье 19.7 КоАП РФ «Непредставление сведений (информации)»;

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

4 протокола по статье 19.4.1 КоАП РФ «Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора)»;

15 протоколов 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 126 постановлений по делам об административных правонарушениях.

За 2021 год Управлением по надзору УР выдано 11 лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (в сравнение в 2020 году - выдано 10 лицензий). Органом государственного жилищного надзора проведены проверки соответствия соискателей лицензий лицензионным требованиям, установленным частью 6 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Лицензиатами подано 9 заявлений о переоформлении действия лицензии (2 заявления в связи с реорганизацией юридического лица, 7 заявлений в связи с изменением адреса лицензиата).

В 2021 году по обращению управляющих организаций прекращено действие 3 лицензий (за период с 2018 года – прекращено действие 16 лицензий).

Количество лиц, обратившихся за получением квалификационного аттестата – 80 (за 2020 год - 165), выдано квалификационных аттестатов – 45 (за 2020 год – 124).

По результатам лицензирования из 8369 многоквартирных домов на территории Удмуртской Республики 5488 домов находится под управлением управляющих организаций, имеющих соответствующие лицензии. Под управлением ТСЖ находятся 520 многоквартирных домов, под непосредственным управлением 2186 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 2020 году органом государственного жилищного надзора было проведено 700 таких проверок.

Мероприятия по контролю без взаимодействия с юридическими лицами

В 2021 году в рамках лицензионного контроля проведено 75 контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями:

- плановые (рейдовые) осмотры (обследования) территорий;
- наблюдение за соблюдением обязательных требований при размещении информации в ГИС ЖКХ;
- наблюдение за соблюдением обязательных требований.

Кроме того, по требованию Прокуратур Удмуртской Республики Управлением по надзору УР в 2021 году проведено 6 мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, на предмет соблюдения требований к размещению информации в ГИС ЖКХ, по результатам которых выявлено 6 фактов нарушений 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 непредоставления, 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;
- непередача технической документации и иных связанных с управлением

Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований при осуществлении государственного жилищного надзора

Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований, выявляемые в ходе контрольных мероприятий при осуществлении государственного жилищного надзора, проводимых органами местного самоуправления в рамках переданных полномочий 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.

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:

- проведение капитального ремонта общего имущества в МКД в нарушение порядка проведения и оформления результатов общего собрания собственников МКД, либо с ненадлежащим кворумом, необходимым для принятия указанного решения;
- нарушение требований к формированию фонда капитального ремонта, в том числе к сохранности фонда капитального ремонта;
- нарушение требований к целевому использованию 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;
- перечисление денежных средств предыдущим владельцем специального счета на вновь открытый специальный счет;
- несвоевременное предоставление, либо не предоставление сведений об открытии специального счета, о формировании фондов капитального ремонта.

По результатам проведения в 2021 г. государственного жилищного надзора в отношении деятельности регионального оператора НУО «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике» выявляются следующие нарушения:

1. ненадлежащее осуществление функций технического заказчика, выразившихся в:
 - ненадлежащем осуществлении контроля качества выполнения работ по капитальному ремонту;

- нарушение сроков выполнения работ по капитальному ремонту подрядными организациями;

- несоответствие выполненных работ по капитальному ремонту требованиям проектной документации;

2. невыполнение полного объема работ, предусмотренных Региональной программой капитального ремонта в УР.

Также выявляются факты отсутствия предложений со стороны регионального оператора о необходимости увеличения взносов на капитальный ремонт для увеличения перечня и объема выполнения дополнительных, но необходимых видов работ для выполнения более качественного и долгосрочного 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.

Основные изменения законодательства, произошедшие в 2021 году

1. 01 июля 2021 года вступил в силу Федеральный закон от 11 июня 2021 г. № 170-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Закон №170-ФЗ).

Статьей 67 Закона №170-ФЗ внесены существенные изменения в статьи 20 и

196 Жилищного кодекса РФ, в частности: изменились наименования видов государственного контроля (надзора), осуществляемые органами государственного жилищного надзора, конкретизирован предмет государственного жилищного контроля (надзора), лицензионного контроля.

2. 01 июля 2021 года вступил в силу Федеральный закон от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», которым устанавливается новый порядок организации и осуществления государственного жилищного контроля (надзора) (далее – Закон №248-ФЗ).

Данным законом установлен новый порядок проведения контрольно-надзорных мероприятий в отношении хозяйствующих субъектов.

Закон №248-ФЗ закрепляет приоритет профилактических мероприятий по отношению к контрольно-надзорным мероприятиям и содержит подробные правила проведения каждого контрольно-надзорного мероприятия.

Общий срок проведения документарной и выездной проверок не превышает 10 рабочих дней.

В соответствии с Законом №248-ФЗ решения, принятые по результатам любого контрольно-надзорного мероприятия, которое провели с грубыми нарушениями, подлежат отмене. Установлен перечень грубых нарушений. Одно из них - совершение контрольно-надзорных действий, недопустимых для определенного мероприятия.

3. С 1 июля 2021 года вступил в силу порядок формирования и ведения единого реестра видов федерального государственного контроля (надзора), регионального государственного контроля (надзора), муниципального контроля (Постановление Правительства РФ от 02.04.2021 № 528 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации в части создания, эксплуатации и развития единого реестра видов федерального государственного контроля (надзора), регионального государственного контроля (надзора), муниципального контроля»).

Реестр создали в целях информационного обеспечения организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля, систематизации и учета сведений, обмен которыми осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля, обеспечения открытости осуществления указанной деятельности контрольными (надзорными) органами.

Реестр включает в себя, в том числе: информацию о контролируемых лицах (физические и юридические лица, индивидуальные предприниматели); перечень критериев и индикаторов риска нарушения обязательных требований, порядок отнесения объектов государственного контроля (надзора), муниципального контроля к категориям риска; исчерпывающий перечень сведений, которые могут запрашиваться контрольным (надзорным) органом у контролируемого лица, и многое другое.

Общедоступные сведения, содержащиеся в реестре, размещаются на официальном сайте реестра в сети Интернет, и доступны бесплатно.

Реестр создали в рамках реформы контрольно-надзорной деятельности. В него включены все виды контроля федерального, регионального и муниципального уровней, а также их описание.

Единый реестр сформирует набор данных, который будет использоваться различными информационными системами, включая Единый реестр контрольных мероприятий и ведомственные информационные системы.

В результате вся совокупность данных о контроле в стране станет единообразной.

4. Постановлением Правительства РФ от 16.01.2021 № 9 «О внесении изменений в Положение о федеральной государственной информационной системе «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)», предусматривается, что для проведения общего собрания собственников помещений в заочной форме с использованием единого портала обеспечиваются, в числе прочего: - возможность вынесения вопросов на голосование собственником помещений при условии регистрации инициатора в единой системе идентификации и аутентификации в установленном законодательством порядке путем размещения сообщения в электронной форме на едином портале; - возможность информирования о проведении общего собрания собственников помещений, а также об итогах его проведения; - возможность голосования и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, при условии подтверждения в автоматическом режиме информации о праве собственности намеревающихся принять участие в голосовании собственников помещения в многоквартирном доме в соответствии с данными из федеральной системы ведения Единого реестра и при соблюдении условия наличия регистрации в единой системе идентификации и аутентификации в установленном законодательством РФ порядке; - возможность формирования протокола общего собрания собственников помещений на основании решений, принятых по вопросам, поставленным на голосование, в заочной форме с использованием единого портала; - взаимодействие с государственной информационной системой жилищно-коммунального хозяйства, в том числе в целях размещения сообщений о проведении общего собрания, принятых решениях, итогах голосования, и прочее.

5. На товарищество или кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом возложены дополнительные обязанности (Постановление Правительства РФ от 25.06.2021 № 1017 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации в части совершенствования порядка изменения размера платы за коммунальные услуги, предоставленные с нарушением установленных требований»).

Установлено, что товарищество или кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом, обязаны компенсировать ресурсоснабжающей организации, предоставляющей коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, в течение 10 рабочих дней со дня получения от нее соответствующего требования расходы, фактически

понесенные ресурсоснабжающей организацией вследствие изменения размера платы за коммунальные услуги по причине предоставления коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и (или) с нарушением качества.

Такая компенсация производится в случае, если предоставление коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и (или) с нарушением качества вызвано ненадлежащим исполнением обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, что установлено актом проверки, при условии отсутствия зафиксированных нарушений качества коммунальных ресурсов и (или) перерывов поставки коммунальных ресурсов со стороны ресурсоснабжающей организации до границ общего имущества в многоквартирном доме и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения указанного дома.

6. Порядок расчета платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирном доме приведен в соответствии с Постановлением Конституционного Суда РФ (Постановление Правительства РФ от 25.06.2021 № 1018 «О внесении изменений в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»). Поправками реализовано Постановление Конституционного Суда РФ от 27.04.2021 № 16-П. 59.

Изменения направлены на уточнение порядка расчета платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором ни одно жилое или нежилое помещение не оборудовано индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета тепловой энергии, если отдельные помещения в таком доме переведены с соблюдением установленного порядка переустройства системы внутриквартирного отопления на отопление с использованием индивидуальных источников тепловой энергии, а помещения общего пользования не оснащены отопительными приборами или иными теплопотребляющими элементами внутридомовой системы отопления. Постановление Правительства РФ от 31.07.2021 № 1295 «О внесении изменений в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов и признании утратившим силу подпункта «д» пункта 5 изменений, которые вносятся в акты Правительства Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27 февраля 2017 года № 232. Реализовано Постановление Конституционного Суда РФ от 31.05.2021 № 24-П.

Поправками предусмотрен порядок определения платы за коммунальную услугу по отоплению в подключенных к централизованным сетям теплоснабжения по независимой схеме - через индивидуальный тепловой пункт - многоквартирных домах, которые оснащены коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой

энергии и в которых не все помещения оборудованы индивидуальными приборами учета тепловой энергии, с учетом показаний последних.

Судебная практика

1. Неисполнение товариществами собственников жилья (ТСН, ЖСК и иными кооперативами) обязанностей по надлежащему содержанию общего имущества в МКД, в том числе надлежащей уборке кровли (ст. 7.22 КоАП РФ).

Примеры актов: постановления Управления по надзору УР № И6-02-110 от 09.03.2021, № И6-02-111 от 11.03.2021, № И6-02-155 от 23.03.2021.

2. Нарушение в сфере обеспечения безопасности внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, что является нарушением правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Пример акта: постановление Управления по надзору УР № И6-02-270 от 13.04.2021.

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 № И6-02-600 от 23.11.2021, № И6-02-743 от 28.12.2021, № И6-02-532 от 09.08.2021, № И6-02-696 от 07.12.2021.

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

За 2021 год Управлением по надзору УР рассмотрено 327 административных дела по ст. 6.24 КоАП РФ, наложено административных штрафов на общую сумму в размере 181 000 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: постановления Управления по надзору УР № И6-02-687 от 02.12.2021, № И6-02-701 от 07.12.2021, № И6-02-528 от 09.08.2021.

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 № 4 Октябрьского района г. Ижевска от 07.06.2021 по делу № 5-394/2021, решение Октябрьского районного суда г. Ижевска УР от 25.08.2021 по делу № 12-377/2021.

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: постановления МССУ № 5 Устиновского района г. Ижевска № 5-274/2021 от 03.06.2021, № 5-401/2021 от 29.07.2021, решение Устиновского районного суда г. Ижевска УР № 12-276/2021 от 08.10.2021.

8. Непредставление или нарушение сроков предоставления владельцами специальных счетов в Управление по надзору отчетности о формировании фондов капитального ремонта и (или) уведомлений о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта (ст. 19.7 КоАП РФ).

Примеры актов: постановления МССУ № 3 Ленинского района г. Ижевска № 5-177/2021 от 04.05.2021, МССУ № 3 г. Можги № 5-332/2021 от 30.04.2021.

9. 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: постановления МССУ № 5 Октябрьского района г. Ижевска № 5-173/2021 от 26.02.2021, № 5-739/2021 от 20.09.2021.

Позиции Министра России, выраженные в письмах 2021 года

1. Письмо Министра России от 9 марта 2021 года № 5504-ОГ/04

В соответствии с пунктом 12 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества, за исключением действий, указанных в подпунктах "д(1)" и "л" пункта 11 настоящих Правил, или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества (далее соответственно - услуги, работы) с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

Таким образом, организация мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности, реализуется лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, или лицом, привлекаемым по договору, при непосредственном управлении.

В соответствии с пунктом 26(2) Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в

организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов входит в минимальный перечень работ по содержанию общего имущества.

На основании вышеизложенного, организация, осуществляющая управление МКД, отвечает перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором управления.

2. Письмо Минстроя России от 16 марта 2021 года № 6148-ОГ/04

В соответствии с пунктом 22 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года №290, работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме, входят в минимальный перечень работ по содержанию общего имущества.

Таким образом, при управлении многоквартирным домом управляющей организацией в договор управления в соответствии с частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) включаются работы по содержанию и ремонту лифта (лифтов) в многоквартирном доме.

На основании вышеизложенного, управляющая организация отвечает перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором управления.

Вместе с тем, в соответствии с Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 года № 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, промышленности строительных материалов, жилищной политики, жилищно-коммунального хозяйства.

По вопросу осуществления контроля за обслуживанием лифтов следует обращаться в Федеральную службу по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор).

3. Письмо Минстроя России от 2 апреля 2021 г. N 7819-ОГ/11

В соответствии с пунктом 84 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила № 354), при непредставлении потребителем исполнителю показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в течение 6 месяцев подряд, за исключением случаев присоединения общих

(квартирных) приборов учета электрической энергии к интеллектуальной системе учета, исполнитель не позднее 15 дней со дня истечения указанного 6-месячного срока, иного срока, установленного договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, обязан провести указанную в пункте 82 Правил № 354 проверку и снять показания прибора учета.

Согласно подпункту "а" пункта 82 Правил № 354 исполнитель коммунальных услуг обязан проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия, за исключением случаев, если прибор учета электрической энергии установлен начиная с 1 июля 2020 г. В отношении приборов учета электрической энергии, установленных начиная с 1 июля 2020 г., проверки таких приборов учета проводятся гарантирующим поставщиком, сетевой организацией.

Исходя из совокупности приведенных выше норм следует, что в случае непредставления потребителем в течение 6 месяцев подряд показаний прибора учета, установленного до 1 июля 2020 г., проверку состояния такого прибора учета проводит исполнитель коммунальных услуг. Если же прибор учета установлен после 1 июля 2020 г. - проверку состояния такого прибора учета проводит гарантирующий поставщик.

В соответствии с подпунктом "г" пункта 59 Правил № 354 в отношении коммунальной услуги по электроснабжению в предусмотренных разделом VII Правил № 354 случаях, когда обязанность по установке индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета возлагается на гарантирующего поставщика (сетевую организацию - в отношении жилого дома (домовладения) в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, либо в случае непредставления показаний такого прибора учета за расчетный период в сроки, установленные Правилами № 354, плата за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета начиная с даты, когда наступили указанные события, а если дату установить невозможно, то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета.

Таким образом, плата за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета начиная с даты, когда наступили события, указанные в

подпункте "г" пункта 59 Правил № 354, а если дату установить невозможно, то начиная с расчетного периода, в котором наступили события, указанные в подпункте "г" пункта 59 Правил № 354.

4. Письмо Минстроя России от 24 мая 2021 года № 20889-ОЛ/16

Основания и порядок заключения между ресурсоснабжающими организациями, региональными операторами по обращению с твердыми коммунальными отходами и собственниками помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее также - прямые договоры), определены статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также статьей 3 Федерального закона от 03.04.2018 № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».

Так, в соответствии со статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации прямые договоры заключаются в случаях, предусмотренных частями 1 и 9 указанной статьи.

Согласно части 1 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации прямые договоры заключаются в следующих случаях:

1) при принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения, предусмотренного пунктом 4.4 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) при прекращении заключенных в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации, между управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления соответствующей коммунальной услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами вследствие одностороннего отказа ресурсоснабжающей организации, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами от исполнения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами по основанию, предусмотренному частью 2 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) если между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами заключены договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с

твердыми коммунальными отходами на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги при изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации.

Кроме того, частью 9 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, в случае отсутствия договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее - ТКО), заключенных между ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с ТКО и лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, коммунальные услуги предоставляются ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с ТКО в соответствии с договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с ТКО.

Частью 3 статьи 3 Федерального закона от 3 апреля 2018 г. № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» установлено, что при наличии договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), договоров на оказание услуг по обращению с ТКО, заключенных до дня вступления в силу указанного Федерального закона между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с ТКО, управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив обеспечивают постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

Таким образом, законодательством предусмотрен перечень самостоятельных случаев заключения прямых договоров (три из которых установлены частью 1 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, один установлен частью 9 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации и один частью 3 статьи 3 Федерального закона от 3 апреля 2018 года № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»).

Как следует из части 8 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с ТКО вправе отказаться от заключения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, в случае заключения договоров, предусмотренных частью 1 данной статьи. При наличии прямых

договоров, заключенных до дня вступления в силу Федерального закона от 3 апреля 2018 года № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с ТКО также вправе отказаться от заключения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с ТКО с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, на основании части 8 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации (часть 3 статьи 3 Федерального закона от 3 апреля 2018 года № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»).

Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит положений, устанавливающих порядок расторжения ранее заключенных прямых договоров, в том числе на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В частности, к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не отнесено принятие решения о расторжении прямых договоров (ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 6 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с ТКО между собственником помещения в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с ТКО заключаются на неопределенный срок в соответствии с типовыми договорами, утвержденными Правительством Российской Федерации. Заключение договора в письменной форме не требуется.

Пунктом 13 Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124, предусмотрены основания для отказа ресурсоснабжающей организации от заключения договора ресурсоснабжения с управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (далее - управляющая организация).

Так, одним из оснований отказа ресурсоснабжающей организации от заключения договора ресурсоснабжения с управляющей организацией является наличие договоров холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), теплоснабжения, заключенных собственниками жилых помещений в многоквартирном доме с соответствующей ресурсоснабжающей организацией в случаях, предусмотренных подп. "г" - "ж" п. 17 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее - Правила № 354), т.е. наличие

заключенных прямых договоров между собственниками помещений многоквартирного дома и ресурсоснабжающей организацией.

Кроме того, управляющая организация, выбранная в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом, в силу требований пункта 14 Правил № 354, приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами "г" - "ж" пункта 17 Правил № 354, с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, или с даты заключения договора управления многоквартирным домом, в том числе с управляющей организацией, выбранной органом местного самоуправления по итогам проведения открытого конкурса, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

При этом подпунктом "г" пункта 17 Правил № 354 установлен случай предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в случае наличия заключенных с ними договоров, предусмотренных частью 3 статьи 3 Федерального закона от 3 апреля 2018 г. № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», - со дня их заключения.

Указанные выше нормативные акты не допускают возможность отказа от прямых договоров вне зависимости от оснований (случаев) их возникновения.

В частности, если прямые договоры возникли на основании отказа ресурсоснабжающей организации от исполнения договора ресурсоснабжения с исполнителем коммунальных услуг, то смена лица, управляющего имуществом в многоквартирном доме, не влечет обязанность ресурсоснабжающей организации заключить договор ресурсоснабжения с новым исполнителем. В этом случае ресурсоснабжающая организация обязана заключить договор с лицом, управляющим имуществом в многоквартирном доме, только в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Указанный вывод прямо следует и из абзаца 6 пункта 13 Правил № 124.

Таким образом, буквальное толкование вышеизложенных положений, включая часть 2 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, говорит о том, что расторжение договора с одной управляющей организацией и переход собственников жилых помещений в многоквартирном доме на прямые договоры с ресурсоснабжающей организацией препятствует возможности последующего заключения договоров на предоставление коммунальных услуг между собственниками и новым лицом, управляющим имуществом в многоквартирном доме. Иное нарушает баланс прав и интересов потребителей коммунального ресурса, добросовестно исполняющих свою обязанность по внесению платы, и ресурсоснабжающей организации, добросовестно исполняющей свои обязанности по поставке коммунального ресурса, заключившей с потребителями прямые договоры и имеющей право на оплату поставленного ресурса.

На основании изложенного, в случаях наличия прямых договоров, заключенных

между ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с ТКО и собственниками жилых помещений в многоквартирном доме по основаниям, предусмотренным статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также при наличии прямых договоров, заключенных до вступления в силу Федерального закона от 3 апреля 2018 г. № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (независимо от оснований их заключения), ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с ТКО могут отказать в заключении договора ресурсоснабжения, договора по обращению с ТКО вновь выбранной управляющей организацией, созданному товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или жилищно-строительному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу.

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 2021 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 2021 году, в рамках осуществления государственного жилищного надзора, в целях профилактики нарушений обязательных требований, выдано 129 предостережений о недопущении нарушений обязательных требований. Поступило

129 уведомлений об исполнении выданных предостережений о недопущении нарушений обязательных требований.

Данный факт свидетельствует о том, что в 2021 году товариществами собственников жилья и кооперативами, осуществляющими 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.
