

ТЕМА: Правоприменительная практика по ГЖН и ЛК в 2019.

В текущем году, Служба продолжила тенденцию на снижение мер административного воздействия на подконтрольные субъекты путем сокращения внеплановых проверок и в свою очередь повышением мер профилактического характера, направленные на предостережение юридических и физических лиц о планируемом или совершаемом правонарушении. В 2019, по итогу работы за 10 месяцев Службой было выдано 1 107 предостережений.

Текущий год является лидером по количеству поступивших обращений от граждан, юридических лиц и коллег из государственных органов власти.

Соответствующий рост мы характеризуем, как повышение доверия обозначенных выше лиц к нашей работе и возможность в максимально короткие сроки эффективно решить проблемы с нарушением требований действующего жилищного законодательства.

Служба на протяжении года планомерно проводила политику повышения качества составляемых исполнительных документов и как следствие – повышения качества подготовки административных материалов. В 2020 году соответствующая работа продолжится.

В рамках работы по административному производству, в текущем отчетном периоде, в результате внесения изменений в КоАП РФ, с марта 2019 рассмотрения административных материалов в отношении управляющих компаний осуществляется Службой.

В 2019 было зарегистрировано - 2 103 административных производства, рассмотрено дел – 1 834 с назначением административного штрафа на сумму 29 760 400 (строит + жилищ + долевой + судебный), а оплачено, с учетом административных материалов конца 2018 – 30 027 400 рублей.

Подводя промежуточный анализ принимаемых мер Службы в отношении управляющих организаций, мы видим, что основная масса нарушений обязательных требований выявлена в области содержания общего имущества в многоквартирных домах, а именно в нарушении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170.

Часто встречаются такие нарушения как, например: наличие сырости и затопление подвалов, неудовлетворительное санитарное состояние и неисправность крылец, полов и ступеней, неисправность инженерных коммуникаций, вентиляционной системы, наличие трещин, угрожающих обрушением конструкций, отслоение штукатурного и окрасочного слоя поверхности стен в подъездах многоквартирных домов.

В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Служба считает необходимым акцентировать внимание на том, что содержание общего имущества включает в себя, в том числе, техническое обслуживание, периодические осмотры и контрольные проверки и (или) мониторинг состояния общего имущества, осуществляемые ответственными лицами, обеспечивающими своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации.

Кроме того, следует отметить, что при выявлении указанных нарушений мы учитываем обязанность управляющей организации по созданию благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме и невозможность установления зависимости действий УК от плана текущего ремонта или от решений собственников о проведении текущего ремонта.

Также наиболее часто встречающимися нарушениями обязательных требований, являются нарушения в области предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

По итогам проведенных проверочных мероприятий мы приходим к выводу о том, что неправомерные действия ответственных лиц зачастую происходят в результате неверного толкования норм действующего законодательства.

Так, исполнитель коммунальной услуги приостанавливает подачу электрической энергии потребителю нарушая при этом порядок и приостанавливает и (или) ограничивает предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах **без надлежащего уведомления об этом должника.**

Пунктом 119 Правил № 354 установлен специальный порядок уведомления потребителя коммунальной услуги, согласно которому исполнитель направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня доставки потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть ограничено или приостановлено.

Порядок уведомления потребителя включает различные способы предупреждения (путем вручения потребителю-должнику под расписку, направления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления), иным

способом), однако предусматривает подтверждение факта и конкретной даты получения потребителем соответствующего предупреждения (уведомления).

Так, например, управляющая компания включив в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текст соответствующего предупреждения (уведомления) и направив его потребителю, должна иметь подтверждение факта и конкретную дату получения потребителем соответствующего предупреждения (уведомления).

Доведение информации об ограничении или приостановлении предоставления коммунальной услуги до потребителя имеет целью защиту потребителя от ущерба его здоровью и безопасности, а также защиту его экономических интересов, как экономически более слабой и зависимой стороны в гражданско-правовых отношениях с организацией - исполнителем коммунальной услуги, что соответствует правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 20.12.2011 № 29-П, определении от 29.09.2011 № 1113-О-О, а также Верховного Суда Российской Федерации, приведенной в решении от 25.09.2013 № АКПИ13-852.

Следующим нарушением обязательных требований в области предоставления коммунальных услуг, является нарушение региональным оператором периодичности вывоза твердых коммунальных отходов (ТКО).

В соответствии с пунктом 17 части II Приложения I Правил № 354 требования к качеству обеспечения своевременного вывоза твердых коммунальных отходов из мест (площадок) накопления: в холодное время года (при среднесуточной температуре +5 °С и ниже) не реже одного раза в трое суток, в теплое время (при среднесуточной температуре свыше +5 °С) не реже 1 раза в сутки (ежедневный вывоз).

Документами, подтверждающими своевременный вывоз ТКО, согласно п. 30 Правил обращения с твердыми коммунальными отходами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 12.11.2016 № 1156 «Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008г. № 641», является: копии маршрутных журналов (возможно в электронном виде), в котором указывается информация о движении мусоровоза и загрузке (выгрузке) твердых коммунальных отходов в отношении каждого мусоровоза, а также информация передаваемая с использованием аппаратуры спутниковой навигации в порядке, предусмотренном договором на оказание услуг по транспортированию твердых коммунальных отходов.

При этом отсутствие акта о нарушении региональным оператором обязательств по договору, составленному в порядке, установленном Постановлением № 1156, не свидетельствует об отсутствии со стороны регионального оператора нарушений периодичности вывоза твердых коммунальных отходов, в случае если указанное нарушение установлено Службой в ходе проведения проверки.

С 1 января 2019 года в связи со вступлением в силу нового порядка по обращению с ТКО, в соответствии с ч. 8.1 ст. 23 Федерального закона № 458-

ФЗ стоимость услуг по сбору, вывозу, утилизации (захоронению) ТКО отнесена к коммунальным услугам и должна быть исключена из платы за содержание жилого помещения.

При этом для такого изменения размера платы за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Вместе с тем, не все управляющие компании с 1 января 2019 года снизили размер платы собственников жилых помещений в многоквартирных домах плату за содержание жилого помещения на долю расходов связанных с вывозом ТКО, что является нарушением требований ч. 8.1 ст. 23 Федерального закона № 458-ФЗ.

В 2019 году Службой выявлялись, в том числе, нарушения в части применения управляющими компаниями неутвержденными собственниками помещений многоквартирного дома размера платы за содержание жилого помещения, при имеющейся в настоящее время обширной судебной практике по названному вопросу.

Согласно части 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45-48 настоящего Кодекса. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

В случае отсутствия такого решения применяются тарифы, установленные органом местного самоуправления.

Нормы жилищного законодательства, предусматривающие установление (изменение) размера платы за жилое помещение посредством принятия об этом решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, призваны обеспечить прозрачность определения такой платы и гарантировать права и интересы собственников жилых помещений как наиболее слабой стороны во взаимоотношениях с управляющей организацией.

Жилищный кодекс и иные нормативные правовые акты, регулирующие жилищные отношения, не предусматривают возможность одностороннего изменения управляющей организацией платы за содержание жилого помещения.

Нормы Жилищного кодекса РФ являются специальными нормами по отношению к нормам Гражданского кодекса РФ, следовательно, при наличии противоречий к жилищным правоотношениям, как разновидности гражданско-правовых отношений, применяются нормы специального закона, то есть нормы ЖК РФ. Норма ч. 7 ст. 156 ЖК РФ носит императивный характер, и не может быть изменена договором.

Нередко управляющие организации включают дополнительную плату за текущий ремонт в многоквартирном доме без соответствующего решения общего собрания многоквартирного дома.

С учетом правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении от 29.09.2010 № 6464/10, все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими организациями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме. Управляющие организации выступают в этих отношениях как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности. Поэтому определение в договоре должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учетом его естественного износа является их предпринимательским риском.

В части осуществления расчета платы за коммунальные услуги собственникам помещений многоквартирных домов встречаются нарушения обязательных требований, выразившиеся в том, что управляющие компании не производят начисления собственникам суммы компенсации определенной в соответствии с предельным индексом изменения размера вносимой гражданами платы за комплекс услуг.

В соответствии с частью 1 статьи 157.1 ЖК РФ не допускается повышение размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги выше предельного (максимального) индекса изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги.

Определение суммы снижения платы по комплексу коммунальных услуг в соответствии с предельным индексом предусматривается постановлением Правительства РФ от 30.04.2014 № 400 «О формировании индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в РФ».

Кроме того, при начислении платы за коммунальную услугу по отоплению неверно определяется среднемесячный объем потребления тепловой энергии на отопление, не производится корректировка размера платы за коммунальную услугу по отоплению за предыдущий год.

В службу поступает достаточное количество обращений с жалобами о нерассмотренных обращениях граждан, либо рассмотренных с нарушением сроков установленных действующим законодательством.

Разделом VIII Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (пп. 34-38), ч. 3.1 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации установлены сроки предоставления информации управляющей организацией, товариществом или кооперативом по запросу (обращению) собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

Служба постоянно обращает внимание управляющих компаний на административную ответственность которая наступает в виде значительных штрафов в случае невыполнения обязанности по рассмотрению или нарушению порядка рассмотрения заявлений, обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, предусмотренных ч. 1 ст. 7.23.3 и ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ, при привлечении к административной ответственности.

Например, согласно ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ управляющая организация в течение пяти дней с момента получения обращения в письменной форме, в том числе обращения с использованием системы, собственника или иного лица, указанного в названной статье, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязана предоставить собственнику реестр собственников помещений в многоквартирном доме.

С учетом того, что требование, содержащееся в названной норме, отнесено к лицензионным требованиям (подп. "б" п. 3 Положения о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами), его нарушение управляющей организацией может образовывать объективную сторону состава административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ.

В силу ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований, за исключением случаев, предусмотренных ст. 13.19.2 названного кодекса, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей.

В 2020 году Служба нацелена на продолжение профилактической работы и переходу от количественного административного воздействия на качественное.