

# СЛУЖБА СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЖИЛИЩНОГО КОНТРОЛЯ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

## ПРОТОКОЛ

рабочего совещания на тему: «Исполнение требований жилищного  
законодательства на территории южной группы районов края»

09.09.2022

г. Минусинск

10-00

### Участники:

Скрипальщиков Евгений  
Николаевич

– руководитель службы строительного надзора  
и жилищного контроля Красноярского края

Жидков Евгений  
Валерьевич

– заместитель руководителя службы  
строительного надзора и жилищного контроля  
Красноярского края

Шаповалов Эдуард  
Викторович

– заместитель руководителя службы  
строительного надзора и жилищного контроля  
Красноярского края

Первухин Андрей  
Олегович

- глава г. Минусинска

Заместители глав муниципальных образований южной группы районов края,  
руководители управляющих организаций (согласно приложению к протоколу  
совещания).

### ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Подготовка объектов жилищного фонда к отопительному периоду;
2. Порядок создания мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, порядок формирования и ведения реестра мест накопления;
3. Организация и проведение текущих ремонтов общего имущества в многоквартирных домах;

4. Установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме, не принявших на общем собрании решения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;
5. Исполнение органами местного самоуправления требований Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» по принятию и реализации муниципальных правовых актов в сфере жилищных отношений;
6. Обзор изменений действующего жилищного законодательства.

Докладчики: Жидков Е.В., Шаповалов Э.В.

#### **Вступительное слово:**

**Скрипальщиков Е.Н.** отметил, что в текущем периоде 2022 года количество обращений в Службу снизилось в целом по Красноярскому краю на 40% по сравнению с аналогичным периодом 2021 года.

Важно отметить, что проведение Службой профилактических мероприятий, направленных на снижение риска причинения вреда (ущерба), является приоритетным по отношению к проведению контрольных (надзорных) мероприятий. Учитывая, что количество обращений, поступающих в Службу, снизилось, то обосновано можно сделать вывод, что профилактические мероприятия дают положительный эффект.

В свою очередь, в адрес южного территориального подразделения за 8 месяцев 2022 года поступило на 26% меньше обращений, чем за аналогичный период 2021 года.

Учитывая приоритетное направление по профилактике совершения нарушений в сфере жилищного законодательства в 2022 году Службой инициированы осмотры многоквартирных домов на предмет их готовности к предстоящему отопительному периоду.

Так, Скрипальщиков Е.Н. отметил, что представители Службы приняли участие в работе комиссий по оценке готовности многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края, к отопительному периоду 2022/2023.

На сегодняшний день можно сделать вывод о крайне неудовлетворительной работе комиссий. Это связано с тем, что административным органом выявляются факты формального подхода в работах комиссий: не осматривается жилищный фонд, ненадлежащим образом оценивается реализация мероприятий, направленных на подготовку многоквартирных домов к отопительному периоду 2022/2023,

предусмотренные Приказом Минэнерго России от 12.03.2013 № 103.

Органам местного самоуправления необходимо исключить формальный подход к выдаче управляющим организациям паспортов готовности к отопительному сезону, усилить контроль за деятельностью комиссий по подготовке к отопительному периоду.

В свою очередь Служба продолжит занимать активную позицию по контролю за подготовкой жилищного фонда к отопительному сезону. В будущем при выявлении нарушений как со стороны управляющих организаций, так и органов местного самоуправления Службой будут приниматься меры административного воздействия, а так же будет направляться соответствующая информация в адрес министерства промышленности, энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Красноярского края и в адрес прокуратуры Красноярского края.

### **СЛУШАЛИ:**

#### **По первому вопросу:**

**Жидков Е.В.** сообщил, что в текущем году по инициативе Службы представители административного органа включены в состав комиссии по оценке готовности многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края, к отопительному периоду 2022/2023.

Представителями службы уже принято участие в таком обследовании в г. Минусинске, с. Каратузское, п. Шушенское. Было обследовано 27 многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляют 5 управляющих компании – ООО УК «Яр Сервис», ООО «Альгор», ООО «Каратузский ТВК», МУП Шушенского района «ЖКХ», МУП «Коммунхоз» администрации п. Шушенское, ООО УК «Идеал». В ходе осмотра многоквартирных домов было выявлено 45 нарушений. Выявленные нарушения можно классифицировать в порядке убывания: неудовлетворительное техническое состояние отмосток – 17 МКД, отсутствие и не введенные в эксплуатацию ПУ отопления и ГВС – 10 МКД (в п. Шушенское и г. Минусинске), нарушение теплоизоляции отопления и горячего водоснабжения – 5 МКД, нарушение целостности межпанельных стыков – 3 МКД, неисправность кровли – 3 МКД, неисправность межпанельных стыков – 3 МКД, нарушение теплового контура (дверные и оконные заполнения) – 3 МКД, течи инженерных систем водоснабжения и водоотведения – 1 МКД.

**Жидков Е.В.** отметил, что Службой реализуются мероприятия, направленные на выявление фактов ненадлежащего содержания общедомовых приборов учета тепловой энергии. Таким образом, управляющим организациям необходимо своевременно проводить мероприятия по вводу в эксплуатацию соответствующих приборов учета, поскольку их работоспособность на протяжении отопительного периода прямо влияет на размер платы жителей многоквартирных домов за коммунальную услугу по

отоплению. В случае невыполнения указанного требования, Службой в адрес таких организаций будут вынесены предписывающие документы о недопустимости нарушения требований жилищного законодательства.

Кроме этого, **Жидков Е.В.** отметил, что по состоянию на 01.09.2022 на их территориях юга расположено 1279 многоквартирных домов, из которых на 828 многоквартирных домах собственниками выбраны управляющие организации, на 339 многоквартирных домах реализовано непосредственное управление и 96 многоквартирных домов, на которых способ управления не определен.

Большее количество МКД, на которых не выбран, либо не реализован способ управления, находится на территории г. Минусинска – 40. (Минусинский район -19, Курагинский район – 19, Идринский район – 17, Новоселовский район – 1). Отсутствуют управляющие (обслуживающие) организации в п. Балахта и в с. Идринское. При этом по состоянию на 01.09.2022 года в 2022 году была размещена информация о проведении конкурсов на право заключения договоров управления МКД только органами местного самоуправления Курагинского района – 9, на иных территориях, которых имеются многоквартирные дома без управления, конкурсы не проводились.

Данные обстоятельства указывают на ненадлежащее исполнение органами местного самоуправления г. Минусинска, Минусинского, Идринского и Новоселовского районов ч. 17 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

#### **По второму вопросу:**

**Жидков Е.В.** сообщил, что проведение работ по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов (далее – ТКО) возложены на организации, осуществляющие управление многоквартирными домами. При этом, обязанность по ведению единого реестра площадок ТКО, организованных на территории юга края, возложена на органы местного самоуправления.

В свою очередь действующее законодательство предусматривает прямую обязанность управляющих организаций организовывать места (площадки) накопления ТКО.

**Жидков Е.В.** озвучил, что в ходе анализа обращений граждан и юридических лиц, поступающих в Службу по вопросу ненадлежащего содержания мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, установлено, что в ряде случаев информация о данных объектах отсутствует в соответствующем реестре.

При этом, места (площадки) накопления твердых коммунальных отходов, фактически используемые собственниками помещений многоквартирных домов, либо располагаются на придомовой территории без соблюдения процедуры согласования, прямо предусмотренной Правилами

№1039, либо размещены на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, в отсутствие соответствующего разрешения, порядок получения которого определен постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов.

В свою очередь, размещение мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, является исключительной мерой, реализуемой при невозможности организации указанных объектов на придомовой территории многоквартирных домов с учетом санитарно-эпидемиологических требований.

В значительной степени рассматриваемая ситуация обуславливается тем обстоятельством, что земельные участки, на которых расположены соответствующие многоквартирные дома, не сформированы надлежащим образом.

В связи с этим, **Жидков Е.В.** разъяснил положение части 3 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которой любой собственник помещения в многоквартирном доме (либо организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, наделенная соответствующим полномочием) вправе обратиться в органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Учитывая вышеизложенное в случае, если место (площадка) накопления твердых коммунальных отходов, предназначенное для обслуживания жителей многоквартирного дома, расположено на земельном участке, находящемся в собственности муниципального образования без правовых оснований, управляющим компаниям необходимо организовать работу по получению в установленном порядке соответствующего разрешения либо ее переносу на придомовую территорию многоквартирного дома, с учетом санитарных норм и правил.

Также **Жидков Е.В.** сообщил, что в настоящий момент в ряде муниципальных образований Красноярского края организована работа по ликвидации несанкционированных мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов.

Одновременно с этим, Службой проводятся контрольные мероприятия по проверке исполнения управляющими компаниями обязанности по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов. При выявлении фактов несоблюдения указанных требований, к лицам, допустившим соответствующие нарушения, будут применены меры административного воздействия.

**Жидков Е.В.** констатировал, что основной причиной, сложившейся ситуации является отсутствие соответствующей работы со стороны организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, поскольку в силу положений Правил обустройства мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов и ведения их реестра, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.08.2018 № 1039, включение сведений о площадках ТКО в Реестр носит заявительный характер.

В связи с этим, **Жидковым Е.В.** до участников рабочего совещания доведена информация о порядке создания и эксплуатации площадок ТКО, в том числе посредством согласования их размещения на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, в порядке, предусмотренном постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов».

#### **По третьему вопросу:**

**Шаповалов Э.В.** сообщил, о том, как управляющим компаниям необходимо выстраивать свою работу при организации и проведении текущих ремонтов общего имущества в том числе с собственниками и ОМС для того, чтобы эти работы действительно проводились и проводились комплексно, а не ограничивались работами по жалобам собственников и предписаниям надзорного органа, а также штрафам в адрес УК.

**Шаповалов Э.В.** озвучил, что в соответствии со 170 Правилами периодичность проведения текущих ремонтов не должна превышать пяти лет. И как показывает практика некоторые УК и собственники ориентируются именно на эти крайние значения, но значения эти именно крайние, после пропуска которых уже необходимо бить тревогу. Однако законодательство не ограничивается лишь 170 Правилами, более того Жилищный Кодекс и документы, регламентирующие организацию и проведение текущих ремонтов введены в действие после 2003 года, после принятия 170 правил. И первой и во многом определяющей такой обязанностью является установленная 491 Правилами необходимость проведения осмотров общего имущества и первоочередными в данном вопросе являются сезонные осмотры, в частности, весенний, так как он проводится после таяния снега и окончания отопительного сезона и именно по его результатам должно определяться состояние общего имущества и объемы текущего ремонта на данный ремонтный сезон. **Шаповалов Э.В.** подчеркнул, что такая работа должна проводиться ежегодно, а не раз в пять лет.

**Шаповалов Э.В.** отметил, что по результатам анализа документов, Служба установила, что управляющие компании порой подходят к обязанности по проведению сезонных осмотров формально. Были и положительные примеры, когда неисправности подробно были описаны, а сделанные выводы отражали фактическое состояние дел и необходимость ремонтов.

**Шаповалов Э.В.** отметил, что обязанностью управляющей компании является подготовка предложений по проведению ремонта, то есть УК должна провести расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для выполнения работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ), организовать предварительное обсуждение таких предложений.

#### **По четвертому вопросу:**

**Шаповалов Э.В.** сообщил, что в части 4 статьи 158 ЖК РФ указано, что если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливает орган местного самоуправления, исходя из стоимости услуг и работ, входящих в утвержденный решением общего собрания собственников помещений перечень услуг и работ.

Установление органом местного самоуправления размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме можно считать обоснованным при наличии в органе местного самоуправления протокола общего собрания, из которого следует, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме имело кворум для принятия каких-либо решений по вопросам, поставленным на голосование, но решение об утверждении размера платы собственниками не принято (отсутствует необходимое количество голосов «ЗА», т.е. отсутствует кворум по данному вопросу (кворум для принятия такого решения изложен в письме Минстроя России от 06.09.2019 № 32453-ОГ/04)), а также при наличии экономического обоснования установления размера платы (исходя из стоимости услуг и работ, входящих в утвержденный решением общего собрания собственников помещений перечень услуг и работ, выполняемых управляющей организацией).

Приказом Минстроя России от 06.04.2018 № 213/пр утверждены Методические рекомендации по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы.

Согласно пункту 3.6 Методических рекомендаций плату за содержание жилого помещения в многоквартирном доме рекомендуется устанавливать на срок не более трех лет с возможностью проведения ее ежегодной индексации с учетом индекса потребительских цен на текущий год, установленного действующим Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации.

#### **По пятому вопросу:**

**Жидков Е.В.** сообщил, что в ходе анализа информации, предоставленной органами местного самоуправления юга края по запросу Службы, установлено, что исполнение органами местного самоуправления требований Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» по принятию и реализации муниципальных правовых актов в сфере жилищных отношений, осуществляется ненадлежащим образом.

**Жидков Е.В.** озвучил информацию, согласно которой ни в одном муниципальном образовании юга края нет в наличии утвержденных всех пяти анализируемых нормативно-правовых актов, а именно:

- порядка проведения органом местного самоуправления открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами;
- порядка взаимодействия органов местного самоуправления с управляющими организациями и иными хозяйствующими субъектами по выявлению фактов и принятию соответствующих мер при самовольной перепланировке и переустройству жилых помещений;
- правил благоустройства на территории соответствующих муниципальных районов (поселений);
- порядка установления размера платы за содержание жилого помещения органом местного самоуправления, в случае если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, или об установлении размера платы за содержание жилого помещения;
- порядка взаимодействия органов местного самоуправления с управляющими организациями и иными хозяйствующими субъектами по согласованию мест накопления твердых коммунальных отходов, в том числе, предоставлению разрешения на использования муниципальной земли для размещения контейнерных площадок.



### По шестому вопросу:

**Жидков Е.В.** осветил основные изменения жилищного законодательства, вступающие в силу с 01.09.2022, касающиеся принятия решения о выборе управляющей организации, внесенные Федеральным законом от 11.06.2022 № 165-ФЗ, а также новеллы, связанные с осуществлением перерасчета размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 03.02.2022 № 92.

### РЕШИЛИ:

**Рекомендовать управляющим организациям, осуществляющим свою деятельность на территории южной группы районов края:**

- своевременно осуществить мероприятия, направленные на подготовку многоквартирных домов к отопительному периоду 2022/2023, предусмотренные Приказом Минэнерго России от 12.03.2013 № 103.

**Ответственные лица:** руководители управляющих организаций.

**Срок исполнения:** до начала отопительного периода на территории соответствующего муниципального образования.

- управляющим организациям более качественно проводить сезонные осмотры ОДИ МКД и подготавливать содержательные акты осмотров технического состояния объекта осмотра.

**Ответственные лица:** руководители управляющих организаций.

**Срок исполнения:** постоянно.

- в случае отсутствия сведений о площадке ТКО, фактически используемой собственниками помещений в многоквартирном доме, в соответствующем реестре, организовать работу по согласованию данного объекта с органами местного самоуправления в порядке, установленном Постановлением №1039.

**Ответственные лица:** руководители управляющих организаций.

**Срок исполнения:** постоянно.

- управляющим организациям неукоснительно соблюдать законодательство, обеспечивать открытость и прозрачность своей деятельности для собственников: размещать информацию о своей работе по проведению сезонных осмотров, подготовке предложений, проведению ремонтов на досках объявлений, в чатах жителей, в системе ГИС ЖКХ (в части планов и актов приемки выполненных работ).

**Ответственные лица:** руководители управляющих организаций.

**Срок исполнения:** постоянно.

- в случае если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, управляющей организации обеспечить реализацию процедуру установления такого размера платы путем обращения в органы местного самоуправления в порядке ч. 4 ст. 158 ЖК РФ.

**Ответственные лица:** руководители управляющих организаций.

**Срок исполнения:** по мере возникновения необходимости.

**Рекомендовать органам местного самоуправления южной территориальной группы края:**

- усилить контроль за комиссиями по проведению проверки готовности к отопительному периоду, проводить осмотры многоквартирных домов на предмет готовности к отопительному периоду.

**Ответственные лица:** главы органов местного самоуправления.

**Срок исполнения:** до начала каждого отопительного периода на территории соответствующего муниципального образования.

- разработать (актуализировать) нормативно-правовые акты в сфере жилищных отношений в рамках Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в части: проведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций, взаимодействия с управляющими организациями в части самовольной перепланировке и переустройству жилых помещений, правил благоустройства на территории соответствующих муниципальных районов, порядка установления размера платы за содержание жилого помещения, в случае если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, взаимодействия в части предоставления разрешения на использования муниципальной земли для размещения контейнерных площадок.

**Ответственные лица:** главы органов местного самоуправления.

**Срок исполнения:** постоянно.

Руководитель службы



Е.Н. Скрипальщиков