

**СЛУЖБА СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЖИЛИЩНОГО
КОНТРОЛЯ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ
«СОЮЗ ПРЕДПРИЯТИЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА и ЭНЕРГЕТИКИ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ**

ПРОТОКОЛ

совместного заседания руководителей службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края и членов Правления «Союза ПЖКХиЭ» Красноярского края с руководителями предприятий жилищно-коммунального комплекса южной территориальной группы районов края»

27.04.2023

г. Минусинск

14-00

Председательствующие:

Жидков Евгений
Валерьевич

– заместитель руководителя службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края

Коваль Александр
Владимирович

– председатель Правления «Союза ПЖКХиЭ» Красноярского края, генеральный директор АО «Красноярсккрайгаз»

Участники:

Куцак
Владимир Васильевич

- директор КГАУ ДПО "Краевой центр подготовки кадров строительства, ЖКХ и энергетики, заместитель председателя Правления «Союза ПЖКХиЭ» Красноярского края

Андреев Александр
Иванович

– исполнительный директор «Союза ПЖКХиЭ» Красноярского края, член Правления «Союза ПЖКХиЭ» Красноярского края

Метляев Тарас Георгиевич - директор МП г. Красноярск «МУК «Красноярская», член Правления «Союза ПЖКХиЭ» Красноярского края

Кохан Юрий Александрович - руководитель территориального подразделения по южной группе районов Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края

Стрельцов Денис Николаевич - Первый заместитель Главы города Минусинска

Приглашенные:

Абрамов Сергей Михайлович заместитель Главы Ермаковского района

Казаков Александр Николаевич заместитель Главы Шушенского района

Штукерт Александр Александрович заместитель Главы Балахтинского района

Анашкин Евгений Владимирович заместитель Главы Новоселовского района

Таратутин Алексей Алексеевич заместитель Главы Каратузского района

Казнин Олег Сергеевич заместитель Главы Курагинского района

Бахман Андрей Александрович заместитель Главы Идринского района

Вакенгут Евгений Геннадьевич заместитель Главы Краснотуранского района

Пересунько Анатолий Владиславович	заместитель Главы Минусинского района
Бундов Сергей Валерьевич	директор МКУ «Служба Заказчика» Минусинского района
Быков Игорь Владимирович	директор ООО УК «Центр», председатель правления ТСН «на Кретьова»
Абабкова Ирина Михайловна	директор ООО «Новая Виктория»
Горбунов Александр Викторович	генеральный директор ООО «Альгор»
Взыграева Анна Николаевна	директор ООО «Альтернатива»
Олейников Дмитрий Юрьевич	генеральный директор ООО «Изумруд»
Мужичкова Наталья Павловна	директор ООО «Ключ»
Зими́на Елена Викторовна	бухгалтер ООО «Кристал», ООО «Ресурс», ТСЖ «Крепость», ТСЖ «Рассвет-15»,
Сергеев Сергей Владимирович	директор ООО «Люмс+7»
Левадный Сергей Николаевич	главный инженер ООО «Мастер+»
Павлов Петр Владимирович	заместитель директора ООО «Минусинский строитель и М», председатель правления ТСЖ «Тимирязева-9»

Крапан Светлана Леонидовна	директор ООО «Новый Вариант»
Сайгина Кристина Эдуардовна	директор ООО «Новый Успех»
Брикман Александр Иванович	директор ООО «Солярис»
Сергеева Виктория Сергеевна	директор ООО «Стимул»
Ракке Михаил Александрович	директор ООО «Твой Дом»
Машканцев Григорий Викторович	директор ООО УК «Ванеевское», председатель правления ТСЖ «Настя»
Лугинина Татьяна Евгеньевна	директор ООО УК «Комфорт Минусинск»
Тютюнникова Татьяна Сергеевна	директор ООО УК «Ника»
Хожаева Надежда Анатольевна	директор ООО УК «Преображение»
Трубинова Наталья Викторовна	директор ООО УК «Уютный Кров»
Мусевич Глеб Радиевич	представитель ТСЖ «Вариант»
Скворцова Наталья Владимировна	директор ООО УК «Мой Уютный дом»

Крохалева Светлана Валентиновна	генеральный директор ООО «Уют – Комфорт»
Кириллова Вероника Михайловна	исполнительный директор ООО «Фаворит»
Калачева Ольга Александровна	представитель ООО «Яр Сервис»
Есюнина Елена Николаевна	председатель правления ПЖСК «Северный»
Екимова Татьяна Викторовна	председатель правления ТСЖ «Минор»
Хатюшин Владимир Евгеньевич	председатель правления ТСЖ «Тимир»
Грязева Елена Владимировна	председатель правления ТСН «Вектор»
Брагин Виталий Витальевич	председатель правления ТСН «Енисей-8»
Боровик Светлана Юрьевна	председатель правления ТСН «Комарова 7»
Доровских Виктор Григорьевич	председатель правления ТСН «Луч»
Дикова Алена Николаевна	Заместитель директора по теплосбытовой деятельности г. Минусинск Абаканского филиала ООО "Сибирская теплосбытовая компания"
Третьяк Сергей Николаевич	инженер производственного отделения Минусинска ГПКК «ЦРКК»

Остапов Олег Владимирович	директор ООО УК «Гарантия»
Панарин Кирилл Михайлович	директор МУП «ЖКХ Шушенское»
Капалыгина Ольга Сергеевна	представитель МУП «Артемовское городское хозяйство»
Немченко Игорь Иванович	директор ООО «Курагинский Энергосервис»
Чекменев Евгений Сергеевич	директор ООО УК «Ирба – Сервис»
Каланчев Андрей Николаевич	директор ООО «УК «Краснокаменские энергосети»
Назаров Виктор Николаевич	директор ООО «Жилкомхоз»
Поносов Алексей Анатольевич	главный инженер ООО «Каратузский ТВК»
Летников Олег Николаевич	директора ООО «Жилсервис»

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Прием в члены «Союза ПЖКХиЭ» Красноярского края.
Докладчик: Андреев А.И. – исполнительный директор «Союза ПЖКХиЭ» Красноярского края.
2. Поступление в службу обращений граждан о нарушении их жилищных прав, в том числе о предоставлении ЖКУ ненадлежащего качества, нарушениях при начислении платы за ЖКУ, недостаточной подготовки объектов наружных сетей теплоснабжения и жилищного фонда к эксплуатации в отопительном периоде, ненадлежащая организация работы АДС, отсутствие взаимодействия управляющих и ресурсоснабжающих организаций с потребителями услуг и т.д.

Докладчик: Кохан Ю.А. - руководитель территориального подразделения по южной группе районов Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края

3. Подготовка объектов жилищного фонда к отопительному периоду 2023-2024 (участие представителей службы в созданных при органах местного самоуправления комиссиях по проверке готовности к отопительному периоду).

Докладчик: Жидков Е.В. – заместитель руководителя службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края.

4. Особенности выполнения перерасчета размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в 2023 году.

Докладчик: Жидков Е.В. – заместитель руководителя службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края.

5. О формировании экономически обоснованной стоимости на содержание общего имущества в ходе эксплуатации многоквартирных домов на территории г. Минусинска.

Докладчик: Андреев А.И. – исполнительный директор «Союза ПЖКХиЭ» Красноярского края.

6. Исполнение органами местного самоуправления требований Федерального закона от 06.10.20203 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» по принятию и реализации муниципальных правовых актов в сфере жилищных отношений.

Докладчик: Жидков Е.В. – заместитель руководителя службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края.

7. Порядок создания мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, порядок формирования и ведения реестра мест накопления, порядок использования муниципальных территорий для размещения мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов.

Докладчик: Жидков Е.В. – заместитель руководителя службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края.

Приветственное слово к участникам совещания Стрельцова Дениса Николаевича-первого заместителя Главы города Минусинска

СЛУШАЛИ:

По первому вопросу:

Слушали Андреева А.И. о принятии в члены «Союза ПЖКХиЭ» Красноярского края.

РЕШИЛИ:

- в соответствии с требованиями устава «Союза ПЖКХиЭ» КК, на основании поданных заявления и анкеты от 17.04.2023г, уплаченного

вступительного взноса в сумме 2 (двух) тысяч рублей, принять в члены «Союза ПЖКХиЭ» Красноярского края ООО «Изумруд», г. Минусинск, директор Олейников Дмитрий Юрьевич, численность работающих на предприятии 40 человек. Основные виды деятельности управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (в управлении 41 МКД). Установить ежемесячный размер уплаты членских взносов для данного предприятия в сумме 3000 (трех тысяч) рублей;

- в соответствии с требованиями устава «Союза ПЖКХиЭ» КК, на основании поданных заявления и анкеты от 10.04.2023г, уплаченного вступительного взноса в сумме 2 (двух) тысяч рублей, принять в члены «Союза ПЖКХиЭ» Красноярского края ООО «Минусинский строитель М», г. Минусинск, директор Потокин Максим Валентинович, численность работающих на предприятии 9 человек. Основные виды деятельности управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (в управлении 20 МКД). Установить ежемесячный размер уплаты членских взносов для данного предприятия в сумме 2000 (двух тысяч) рублей;

- в соответствии с требованиями устава «Союза ПЖКХиЭ» КК, на основании поданных заявления и анкеты от 11.04.2023г, уплаченного вступительного взноса в сумме 2 (двух) тысяч рублей, принять в члены «Союза ПЖКХиЭ» Красноярского края ООО «Новый успех», г. Минусинск, директор Сайгина Кристина Эдуардовна, численность работающих на предприятии 3 человека. Основные виды деятельности управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (в управлении 15 МКД). Установить ежемесячный размер уплаты членских взносов для данного предприятия в сумме 1000 (одной тысячи) рублей;

- в соответствии с требованиями устава «Союза ПЖКХиЭ» КК, на основании поданных заявления и анкеты от 11.04.2023г, уплаченного вступительного взноса в сумме 2 (двух) тысяч рублей, принять в члены «Союза ПЖКХиЭ» Красноярского края ООО «Уютный Кров», г. Минусинск, директор Трубинова Наталья Викторовна, численность работающих на предприятии 5 человек. Основные виды деятельности управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (в управлении 35 МКД). Установить ежемесячный размер уплаты членских взносов для данного предприятия в сумме 1000 (одной тысячи) рублей;

- в соответствии с требованиями устава «Союза ПЖКХиЭ» КК, на основании поданных заявления и анкеты от 10.04.2023г, уплаченного вступительного взноса в сумме 2 (двух) тысяч рублей, принять в члены «Союза ПЖКХиЭ» Красноярского края ООО «Ключ», г. Минусинск, директор Мужичкова Наталья Павловна, численность работающих на предприятии 12 человек. Основные виды деятельности управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (в

управлении 13 МКД). Установить ежемесячный размер уплаты членских взносов для данного предприятия в сумме 1000 (одной тысячи) рублей;

- в соответствии с требованиями устава «Союза ПЖКХиЭ» КК, на основании поданных заявления и анкеты от 17.04.2023г, уплаченного вступительного взноса в сумме 2 (двух) тысяч рублей, принять в члены «Союза ПЖКХиЭ» Красноярского края ООО «Стимул», г. Минусинск, директор Сергеева Виктория Сергеевна, численность работающих на предприятии 2 человека. Основные виды деятельности управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (в управлении 2 МКД). Установить ежемесячный размер уплаты членских взносов для данного предприятия в сумме 1000 (одной тысячи) рублей;

- в соответствии с требованиями устава «Союза ПЖКХиЭ» КК, на основании поданных заявления и анкеты от 11.04.2023г, уплаченного вступительного взноса в сумме 2 (двух) тысяч рублей, принять в члены «Союза ПЖКХиЭ» Красноярского края ООО «ДОМСКАНЕР», г. Красноярск, директор Орлов Константин Валерьевич, численность работающих на предприятии 4 человек. Основные виды деятельности консультирование в области компьютерных технологий, деятельность по созданию и использованию электронных баз данных. Установить ежемесячный размер уплаты членских взносов для данного предприятия в сумме 3000 (трех тысяч) рублей;

- в соответствии с требованиями устава «Союза ПЖКХиЭ» КК, на основании поданных заявления и анкеты от 14.04.2023г, уплаченного вступительного взноса в сумме 2 (двух) тысяч рублей, принять в члены «Союза ПЖКХиЭ» Красноярского края ООО «НОВОТЕХ», г. Красноярск, директор Гуркаев Алексей Игоревич, численность работающих на предприятии 12 человек. Основные виды деятельности электромонтажные и общестроительные работы, разработка, поставка и монтаж инженерных систем. Установить ежемесячный размер уплаты членских взносов для данного предприятия в сумме 3000 (трех тысяч).

По второму вопросу:

СЛУШАЛИ:

Кохан Ю.А. сообщил, что Службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края по южной группе районов осуществляется надзор за жилищным фондом, расположенным на территориях 10 муниципальных образований перечислить: г. Минусинск, Минусинский район, Балахтинский район, Новоселовский район, Идринский район, Краснотуранский район, Курагинский район, Каратузский район, Ермаковский район, Шушенский район.

По состоянию на 31.01.2023 на их территориях расположено 1284 многоквартирных домов, из которых на 839 многоквартирных домах собственниками выбраны управляющие организации (на 11 МКД больше чем в 2022 году), на 290 многоквартирных домах реализовано непосредственное управление (на 49 меньше чем в 2022 году) и 115 многоквартирных домов, на

которых способ управления не определен (на 19 МКД больше чем в 2022 году).

Большее количество МКД, на которых не выбран либо не реализован способ управления, находится на территории г. Минусинска – 62. Вместе с тем, необходимо отметить положительную работу Администрации города Минусинска по определению формы управления на МКД: после несостоявшихся конкурсов по отбору управляющих организацией, органом местного самоуправления назначены управляющие компании на 24 МКД.

По-прежнему остаётся большая доля МКД без реализованной формы управления на территории Минусинского и Курагинского районов: по 14 МКД.

Полагаем, что на данных территориях необходимо уходить от практики формального проведения конкурсных процедур по определению управляющих организаций, а акцентировать внимание на назначение управляющих организаций.

Необходимо отдельно с отрицательной точки зрения отметить такие территории как п. Балахта и с. Идринское. На данных территориях отсутствуют управляющие либо обслуживающие организации многоквартирных домов. При этом на территории п. Балахта расположено 42 МКД, на территории с. Идринское - 17 МКД.

На данных территориях необходимо активизировать работу органов местного самоуправления по надлежащему содержанию жилищного фонда, определению обслуживающих организаций. В частности, на территории п. Балахта рассмотреть вопрос о реализации таких форм управления как ТСН, ТСЖ, как это сделано на территории п. Кожаны Балахтинского района.

На настоящий момент особую обеспокоенность в сфере управления жилым фондом вызывает Курагинский район:

- в п. Курагино ООО УК «Управдом», под управлением которого находится 62 МКД, планирует в скором времени прекратить свою деятельность и фактически все дома останутся без надлежащего управления, и, как следствие, будут на недолжном уровне подготовлены к предстоящему отопительному периоду;

- в г. Артёмовск ненадлежащая работа управляющей компании МУП «Артёмовское городское хозяйство» по содержанию ОДИ является основанием для обращения граждан в Службу: протечка кровель, ненадлежащее санитарное состояние мест общего пользования и прилегающей территории, несвоевременная очистка кровель от снега, отсутствие обратной связи с жителями.

Кроме того, на данной территории осуществляет свою деятельность ресурсоснабжающая организация – ООО «Люкс». На данную организацию также поступают жалобы от граждан – ненадлежащее содержание сетей, несвоевременная ликвидация аварий, некачественное предоставление коммунальных услуг, отсутствие ответов на обращения как юридических, так физических лиц.

В 2022 году в адрес Службы поступило 602 обращения граждан и юридических лиц (в том числе аналогичных обращений из иных ведомств), в истёкшем периоде 2023 года - 137 обращений.

По итогам проведённого анализа необходимо отметить, большое количество обращений по городу Минусинску, п. Балахта, это связано с ненадлежащим содержанием общедомового имущества: протечка кровель, самовольные перепланировки и переустройства, неудовлетворительное состояние инженерных систем МКД, отмосток и фундаментов.

В настоящее время большое количество обращений поступают от жителей с. Ермаковское – некачественное предоставление коммунальной услуги водоснабжения (низкое давление в точках водоразбора), а также повышение размера платы за вывоз ЖБО.

В п. Шушенское в настоящий момент управляющие компании повышают размер платы за текущий ремонт и содержание жилого помещения на основании порядка, не соответствующего требованиям действующего законодательства – не определён на какой конкретный индекс потребительских цен в сфере жилищного-коммунального хозяйства должно происходить повышение, а также не достаточно конкретизирован период проведения такого повышения.

Общей тенденций по всем территориям южной группы районов является наличие обращений граждан по вопросам раскрытия информации о деятельности управляющих организаций, фиксации выполняемых работ по содержанию и ремонту ОДИ, несоблюдение сроков ответов на обращения в управляющие организации, а также несвоевременная поверка ОДПУ.

В связи с чем обращаем внимание управляющих организаций на соблюдение сроков предоставления ответов на обращения, предусмотренных 8 разделом Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами".

Рекомендуем неукоснительно соблюдать порядок составления и размещения в ГИС ЖКХ исполнительных документов, предусмотренных Приказом Минстроя России от 26.10.2015 N 761/пр "Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме".

РЕШИЛИ:

- рекомендовать руководителям ресурсоснабжающих и управляющей организаций принять дополнительные меры с целью сокращения поступления обращений граждан по вопросам неудовлетворительного теплоснабжения жилищного фонда, подготовки инженерных систем к эксплуатации в зимний период, правомерности начисления платы за предоставленные коммунальные услуги.

- рекомендовать 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 ресурсоснабжающих и управляющих организаций.

Срок исполнения: постоянно.

По третьему вопросу:

СЛУШАЛИ:

Жидков Е.В. отметил, что с момента введения моратория на проведение контрольно-надзорных мероприятий снизилось качество предоставления жилищно-коммунальных услуг, в связи с чем возросло количество обращений граждан по всем группам районов Красноярского края, связанных с прохождением отопительного периода, ненадлежащей температурой воздуха в жилых помещениях, отсутствием аварийно-диспетчерских служб, ненадлежащим содержанием общего имущества многоквартирных домов. Причинами этого являются отсутствие взаимодействия управляющих и ресурсоснабжающих организаций с потребителями услуг, бездействие, волокита и отсутствие инициатив со стороны управляющих организаций. Есть и объективные причины роста количества обращений граждан – это низкий размер платы за содержание и ремонт общего имущества.

РЕШИЛИ:

- рекомендовать руководителям ресурсоснабжающих и управляющих организаций принять дополнительные меры с целью сокращения поступления обращений граждан по вопросам неудовлетворительного теплоснабжения жилищного фонда, подготовки инженерных систем к эксплуатации в зимний период, правомерности начисления платы за предоставленные коммунальные услуги.

- рекомендовать 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 ресурсоснабжающих и управляющих организаций.

Срок исполнения: постоянно.

Жидков Е.В. сообщил, что традиционно, вопросы связанные с предоставлением услуги по отоплению ненадлежащего качества, занимают центральное место в структуре обращений жителей Красноярского края в отопительный период. Учитывая опыт рассмотрения Службой данной категории жалоб, можно констатировать, что основным фактором снижения качества указанной коммунальной услуги в отопительный сезон является непроведение необходимой подготовка инженерных сетей и общего

имущества многоквартирных домов к эксплуатации в зимний период.

Учитывая высокую социальную значимость данного вопроса, а также с целью выявления практических вопросов, возникающих в рамках реализации процедур по подготовке объектов жилищного фонда к отопительному периоду, Служба в августе – октябре 2022 года приняла участие в работе комиссий, организованных уполномоченными органами, на территории 26 муниципальных образований Красноярского края.

До присутствующих доведена информация, что в рамках оценки готовности к эксплуатации жилищного фонда к отопительному сезону 2022/2023 годов Службой в составе комиссий осмотрено 369 многоквартирных домов, находящихся под управлением 106 юридических лиц. В ходе проведенных осмотров в 322 многоквартирных домах, что составляет 87 % от общего количества осматриваемых домов, выявлено 1440 нарушений нормативных требований технической эксплуатации и содержания жилищного фонда.

Участие Службы в составе комиссий выявило системные недостатки и замечания к организации работы по оценке готовности объектов жилищного фонда к эксплуатации в отопительный период, свойственные для всех муниципальных образований:

- в целях проведения проверки готовности к отопительному сезону, комиссии, организованные ОМС, в большинстве случаев ограничиваются лишь рассмотрением документов, предоставленных управляющими компаниями в подтверждение выполнения необходимых требований. В связи с этим, непосредственные осмотры объектов жилищного фонда зачастую проводились лишь по инициативе Службы. Однако ряд требований, соответствие которым оценивается комиссией, может быть проверен исключительно в рамках осмотров многоквартирных домов (состояние тепловых сетей, состояние утепления зданий (чердаки, лестничные клетки, подвалы, двери)).

- паспорт готовности объекта жилищного фонда должен быть получен до 15 сентября. В связи с этим, к обозначенной дате завершаются все необходимые мероприятия по подготовке многоквартирных домов к эксплуатации в отопительный период: комиссией составлен акт проверки, подтверждающий данное обстоятельство, управляющей организацией устранены ранее выявленные замечания, комиссией проведена повторная проверка, по результатам которой установлено устранений замечаний. Однако на практике, комиссионные осмотры объектов жилищного фонда, были организованы ОМС лишь в конце августа/начале сентября. При этом, как отмечалось выше, замечания были выявлены на 87 % объектов. Данное обстоятельство, привело к тому, что к 15 сентября значительным количеством управляющих организаций не были устранены замечания, выявленные в рамках комиссионных осмотров, что подтверждается информацией, запрошенной Службой у ОМС.

В целях исключения формального подхода к оценке готовности

объектов жилищного фонда к отопительному периоду, непосредственный осмотр комиссией соответствующих объектов должен являться приоритетным способом проведения проверки. Перечень многоквартирных домов, подлежащих осмотру, необходимо заблаговременно согласовывать с членами комиссии. При этом, в обязательном порядке комиссионный осмотр проводится в отношении управляющих организаций, не получивших паспорта готовности объектов жилищного фонда к эксплуатации в предшествующем отопительном периоде, допустивших совершение грубых нарушений лицензионных требований. Также, комиссионному осмотру подлежат многоквартирные дома, жители которых неоднократно обращались в контрольные (надзорные) органы по вопросам, связанным с нарушением температурного режима в жилых помещениях.

Кроме этого, сроки проведения проверок готовности объектов жилищного фонда к отопительному периоду необходимо планировать с учетом времени, необходимого для устранения замечаний, выявленных комиссией.

Исчерпывающий перечень требований, подлежащих проверке при оценке готовности потребителей тепловой энергии к отопительному периоду, определен п. 16 Приказа № 103. Вместе с этим, ряд требований носит абстрактный характер, предполагает широту усмотрения уполномоченного органа при оценке их соблюдения, некоторые требования конкретизируются лишь в отраслевых нормативных правовых актов. Данное обстоятельство порождает формирование различных подходов при оценке готовности многоквартирных домов к отопительному сезону.

Предлагается, разработать унифицированную форму акта осмотра готовности многоквартирного дома к отопительному периоду для применения на территории всех муниципальных образований Красноярского края.

РЕШИЛИ:

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

- своевременно осуществить мероприятия, направленные на подготовку многоквартирных домов к отопительному периоду 2023/2024, 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: ежегодно в осенний и весенний период.

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 отопительного периода на территории соответствующего муниципального образования.

По четвертому вопросу:

СЛУШАЛИ:

Жидков Е.В. довел до присутствующих информацию об особенностях выполнения перерасчета размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в связи с чем принято

РЕШИЛИ:

- при наличии коллективного (общедомового) прибора учета и отсутствии решений общего собрания собственников помещений об определении размера расходов в составе платы за содержание жилого помещения на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества (далее - КР СОИ), исходя из объема их потребления, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, в соответствии с положением пункта 29 (3) Правил № 491, перерасчет предусмотрен в следующих случаях:

а) по истечении каждого календарного года, при этом величина перерасчета учитывается в составе платы за КР СОИ, в течение I квартала года, следующего за расчетным годом;

б) при прекращении управления многоквартирным домом лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, при этом величина перерасчета учитывается в составе платы за КР СОИ, за последний месяц представления к оплате таким лицом платежного документа для внесения платы за содержание жилого помещения в таком многоквартирном доме;

в) при принятии на общем собрании собственников помещений в соответствии об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату КР СОИ исходя из показаний ОДПУ коммунального ресурса, при этом величина перерасчета, произведенного за период, прошедший со дня предыдущего перерасчета, учитывается при начислении платы за КР СОИ, за последний месяц действия предыдущего способа определения размера расходов на оплату КР СОИ, если иное не установлено договором с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом.

Обращено внимание на виды перерасчета, которые прямо не предусмотрены Правилами № 491, но их выполнение определено гражданским законодательством, с учетом вступления в силу с 01.09.2022 изменений в данные Правила.

г) применительно к договорам управления, которые были расторгнуты по состоянию на 01.09.2022 - перерасчет не производится;

д) применительно к договорам управления, которые действовали по состоянию на 01.09.2022 и были расторгнуты после 01.09.2022 перерасчет производится за период действия договоров управления;

е) применительно к смене собственника помещения в МКД - аналогичная ситуация;

ж) при проведении перерасчета размера расходов на оплату электрической энергии на СОИ, учитывается не использованная социальная норма потребления электроэнергии в случае регистрационного учета потребителей;

з) перерасчет размера расходов на оплату горячей воды на СОИ возможен при оборудовании многоквартирного дома ОДПУ горячей воды (не путать с ОДПУ тепловой энергии);

и) применительно к проведению перерасчета размера расходов на оплату водоотведения на СОИ, такой перерасчет возможен с 01.09.2022 года, когда объем потребления по КР по водоотведению в многоквартирном доме стал определяться исходя из суммы объемов потребления холодной и горячей воды, определенных ОДПУ холодной и горячей воды.

В случае отсутствия одного из таких приборов учета (вывода из эксплуатации) перерасчет размера расходов на оплату водоотведения на СОИ, производится исходя из норматива потребления коммунального ресурса соответственно по холодной или горячей воде и показаний технически исправного ОДПУ горячей или холодной воды.

Данная информация также представлена в раздаточных материалах.

Доведено до сведения, что в связи с вступлением в законную силу постановления № 480 в платежных документах за расчетный период апрель 2023 года необходимо выполнить корректировку размера платы за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества за 4 месяца, остальные платежи предъявлять по 1/12.

По пятому вопросу:

СЛУШАЛИ:

Андреев А.И. отметил, что более половины управляющих компаний южной территориальной группы работают на экономически заниженной стоимости содержания общего имущества многоквартирных домов. «Союзом ПЖКХиЭ» Красноярского края совместно с Сибирским Федеральным Университетом в 2021 году разработаны методические рекомендации по определению размера платы за жилое помещение для собственников помещений, которые не приняли на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения. Данные методические рекомендации утверждены на заседании Правления Союза 15.12.2021 года и рекомендованы Законодательным Собранием Красноярского края и министерством промышленности, энергетики и жилищно-коммунального

хозяйства Красноярского края для использования в работе. Большая часть УК (из 78 членов союза) подняла размер платы в среднем на 20%.

Андреев А.И. предложил доводить всеми способами до собственников жилых помещений информацию о необходимости повышения размера платы по содержанию общего имущества МКД.

РЕШИЛИ:

- рекомендовать управляющим организациям инициировать общие собрания собственников помещений в МКД, с целью принятия экономически обоснованного размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД.

Ответственные лица: руководители управляющих организаций.

Срок исполнения: май-июнь 2023 года.

- рекомендовать органам местного самоуправления, 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: органы местного самоуправления.

Срок исполнения: по мере поступления документов от управляющих организаций, обосновывающих целесообразность изменения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД.

По шестому вопросу:

СЛУШАЛИ:

Жидков Е.В. сообщил, что служба проводит мониторинг принятия и реализации муниципальных правовых актов в сфере жилищных отношений.

Были озвучены органы местного самоуправления, не принявшие НПА:

Город Минусинск - не приняты порядок по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления МКД и порядок 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.

Минусинский район – находятся в стадии разработки порядок проведения органом местного самоуправления открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, порядок 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, порядок 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.

Шушенский район – не приняты порядок проведения органом местного самоуправления открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, порядок 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, порядок 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.

Каратузский, Курагинский, Балахтинский, Новоселовский, Идринский, Краснотуранский районы - не принято ни одного порядка, кроме Правил благоустройства на территории соответствующих муниципальных районов (поселений).

Учитывая, что информация о необходимости разработки и утверждения указанных НПА была доведена до ОМС службой в мае 2022 года, обобщенная информация по всем ОМС будет направлена в адрес исполняющего обязанности первого заместителя Губернатора края – руководителя Администрации Губернатора края С.А. Пономаренко.

Также уделено особое внимание необходимости утверждения экономически обоснованного размера платы за содержание жилого помещения, т.к. собственники помещений в многоквартирных домах в большинстве случаев негативно относятся к экономически обоснованным предложениям управляющих организаций о повышении размера платы за содержание жилого помещения, такие решения на общих собраниях, инициированных управляющими компаниями, не принимаются.

Нормами жилищного законодательства предусмотрено, что в таком случае управляющая организация вправе обратиться в орган местного самоуправления для установления размера платы по конкретному дому. Орган местного самоуправления после проверки протокола с отрицательным решением собственников, экономически обоснованного размера платы должен своим распорядительным документом принять решение об установлении размера платы для конкретного дома.

Порядок установления такого размера платы должен быть установлен органом местного, при этом в Красноярском крае он не определен в 21 муниципальном образовании из 61, что создает значительные трудности для реализации такого механизма. Кроме того, отдельные ОМС могут отказывать управляющим компаниям в установлении размера платы, что вынуждает юридических лиц обращаться в судебные органы.

Решением проблемы является принятие ОМС необходимого порядка и неукоснительное следование такому порядку, а также профилактическая работа с жителями МКД, направленная на повышение грамотности собственников, исполнение полномочий органов местного самоуправления.

На основании представленной информации Жидкова Е.В.

РЕШИЛИ:

Рекомендовать органам местного самоуправления южной группы территорий Красноярского края:

- 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 перепланировки 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: до 15.06.2023 года

По седьмому вопросу:

СЛУШАЛИ:

Жидков Е.В. озвучил, что в службу продолжают поступать обращения граждан и юридических лиц по вопросу ненадлежащего содержания мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, в ходе рассмотрения которых устанавливается, что в ряде случаев информация о данных объектах отсутствует в соответствующем реестре.

Жидков Е.В. в очередной раз довел информацию, что 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.

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 в очередной раз 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».

РЕШИЛИ:

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

- 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: до 15.06.2023г.

Рекомендовать органам местного самоуправления южной территориальной группы края:

- согласовывать размещение (пользование) контейнерной площадкой на земельных участках (без предоставления земельных участков и установления сервитутов), 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».

Ответственные лица: главы органов местного самоуправления.

Срок исполнения: по мере поступления заявлений от управляющих организаций

Заместитель руководителя службы



Е.В. Жидков

Председатель Правления Союза



А.В. Коваль