

# СЛУЖБА СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЖИЛИЩНОГО КОНТРОЛЯ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

## ПРОТОКОЛ

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

31.08.2022

г. Ачинск

11-00

### 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
Пенский Евгений Анатольевич	– заместитель главы г. Ачинска по заместителю по ЖКХ и транспорту

Заместители глав муниципальных образований западной 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.

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.** довел до сведения участников совещания требования оценки готовности к отопительному периоду, установленные п. 16 Приказом Минэнерго России от 12.03.2013 № 103 в отношении многоквартирных домов, а также озвучил особенности предоставления документов, необходимых для получения в срок до 15.09.2022 паспортов готовности к отопительному периоду.

Также **Жидков Е.В.** сообщил, что в текущем году Служба выступила с инициативой о включении представителей административного органа в составы комиссий по оценке готовности многоквартирных домов, расположенных на территориях г. Ачинска, г. Боготола, г. Назарово, г. Шарыпово, к отопительному периоду 2022/2023.

Саюшев Д.В. и Почтовый С.А. выступили с докладами по вопросу готовности к предстоящему отопительному периоду объектов жилищного фонда Козульского района, г. Шарыпово.

**Скрипальщиковым Е.Н.** было дано поручение территориальному подразделению по западной группе районов принять участие в работе комиссии по оценке готовности многоквартирных домов, расположенных на территории Козульского района.

Кроме этого, **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.



**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 западной 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 западной 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 перепланировки и переустройства 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

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name.

Е.Н. Скрипальщиков

**Список участников рабочего совещания на тему:  
«Исполнение требований жилищного законодательства на территории западной  
группы районов края»**

Шитиков Анатолий Анатольевич	Заместитель главы по вопросам ЖКХ г. Боготол
Генрих Александр Владимирович	Первый заместитель главы г. Назарово
Саюшев Дмитрий Викторович	Первый заместитель главы г. Шарыпово
Чайников Вячеслав Николаевич	Заместитель директора МКУ «Служба городского хозяйства»
Чепко Алексей Сергеевич	Главный специалист по ЖКХ администрации Ачинского района
Белов Александр Михайлович	Заместитель главы Бирилюсского района по обеспечению безопасности и жизнедеятельности
Коньков Анатолий Андриянович	Начальник отдела природопользования, охраны окружающей среды и сельского хозяйства администрации Бирилюсского района
Капендакова Лариса Анатольевна	Заместитель начальника службы обеспечения администрации Большеулуйского района
Бакуневич Надежда Владимировна	Исполняющая полномочия главы Боготольского района
Васильева Юлия Викторовна	Начальник отдела ЖКХ администрации Боготольского района
Почтовый Сергей Алексеевич	Заместитель главы Козульского района по жизнеобеспечению



Приложение к протоколу  
рабочего совещания от 31.08.2022

Матвеев Николай Владимирович	Заместитель главы Назаровского района по жизнеобеспечению
Казанцев Юрий Петрович	Первый заместитель главы Ужурского района по сельскому хозяйству и оперативному управлению
Алексеенко Мария Геннадьевна	Начальник отдела ЖКХ и строительства администрации Ужурского района
Гладкая Оксана Владимировна	Ведущий специалист по экономическим вопросам администрации г. Ужура
Вдовина Любовь Викторовна	Исполняющая обязанности руководителя МКУ управления Службы заказчика Шарыповского МО
Бах Александр Викторович	Заместитель главы округа по социальным вопросам администрации Шарыповского МО
Бондарук Максим Романович	Начальник отдела ЖПКХ и КС администрации Тюхтетского МО
Мишенина Анастасия Сергеевна	Специалист отдела ЖПКХ и КС администрации Тюхтетского МО
Фесенко Елена Александровна	Главный специалист по ЖКХ администрации ЗАТО п. Солнечный
Омельченко Алена Валерьевна	Главный специалист - экономист ЖКХ администрации ЗАТО п. Солнечный
Щеглов Олег Германович	Директор ООО «Гетея»
Антонов Иван Павлович	Заместитель директора ООО «Гетея» по правовым вопросам

Приложение к протоколу  
рабочего совещания от 31.08.2022

Толстикова Елена Евгеньевна	заместитель директора ООО «ГорЖЭК» по производству
Акимова Наталья Владимировна	специалист отдела правового обеспечения ООО «ГорЖЭК»
Балоночкин Михаил Александрович	Начальник ПТО ООО УК «Центр управления МКД»
Губенко Алла Вячеславовна	Главный инженер ООО УК «Сибирский город»
Клементовская Наталья Семеновна	Директор ООО «Стройачинск»
Дударева Оксана Владимировна	Юрисконсульт ООО «УК Енисей»
Кысова Светлана Викторовна	Исполнительный директор ООО УК «Жилищник»
Слабочуков Денис Геннадьевич	Главный инженер ООО УК «Счастливый дом»
Лесневская Евгения Владимировна	Специалист ООО УК «Счастливый дом»
Рогозная Елена Антоновна	Экономист ООО ЖКХ»
Кушкина Альбина Александровна	Директор ООО УО «Привокзальный»
Толстикова Елена Евгеньевна	Исполняющая обязанности директора ООО «ГорЖЭК»

Даянова Дарья Сергеевна	Директор ООО «УО ЖКХ»
Приходько В.В.	Специалист ООО «УО ЖКХ»
Семков А.Г.	Главный инженер ООО УК ЖКХ Малиновское»
Панова О.Н.	Главный экономист ООО УК ЖКХ Малиновское»
Нинкина Т.М.	Инженер жилищного фонда ООО УК ЖКХ Малиновское»
Мельникова Татьяна Николаевна	Экономист ООО «Русь»
Гамбург Андрей Александрович	Директор ООО «Русь»
Юрченко Юлия Геннадьевна	Генеральный директор ООО «Феникс города Боготол»
Островская Наталья Леонидовна	Директор ООО УК «Новатор»
Алексей Васильевич	Специалист ООО УК «Полигон»
Тыжнов Максим Сергеевич	Директор ООО «Орион»
Ниман Кирилл Юрьевич	Юрист ООО «Орион»



Приложение к протоколу  
рабочего совещания от 31.08.2022

Барышникова Ольга Сергеевна	Ведущий инженер ООО «Орион»
Сенченко Виктор Аркадьевич	Директор ООО УК «Причудлымье»
Токмина Ирина Александровна	Заместитель директора МУП «ЖКХ Назаровского района»
Лигус Владимир Петрович	Директор ООО «ДРЭУ»
Шабаета Инга Владимировна	Генеральный директор ООО «Катэжлсервис»
Разважаева Татьяна Адамовна	Директор ООО «Меридиан»
Кравченко Николай Васильевич	Заместитель директора ООО «Меридиан»
Белоусова Анастасия Геннадьевна	Заместитель директора по правовым вопросам ООО «Меридиан»
Малый Евгений Валерьевич	Директор ООО УК «Инновация»
Снопкова Валентина Григорьевна	Юристконсульт ООО УК «Уютный дом»
Натаров Алексей Анатольевич	Генеральный директор ООО «ПЖКХ»
Шайхиев Рамиль Асхатович	Директор МУП ЖКХ ЗАТО «Солнечный»

Приложение к протоколу  
рабочего совещания от 31.08.2022

Дронов Станислав Яковлевич -

Главный инженер ООО "Ужурское ЖКХ"

Бурилин Артем Анатольевич

Старший специалист по управлению МКД ООО  
"Ужурское ЖКХ"

Муханов Евгений Юрьевич

Специалист по управлению МКД ООО  
"Ужурское ЖКХ"

Перфильев Сергей Валерьевич

Представитель ООО УК «Мегаполис»