

СЛУЖБА СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЖИЛИЩНОГО КОНТРОЛЯ
КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

П Р И К А З

28 февраля 2023

г. Красноярск

№ 14 - п

1. В соответствии со статьей 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», пунктом 20 Общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора), утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2021 № 1670, пунктом 38 раздела 2 постановления Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и об осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», пунктом 4.2.1 Положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре) в Красноярском крае, утвержденного постановлением Правительства Красноярского края от 14.09.2021 № 632-п, Положением о службе строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края, утвержденным постановлением Правительства Красноярского края от 03.04.2012 № 143-п, утвердить доклад о результатах правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора) и регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами за 2022 год, согласно приложению.

2. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Руководитель службы

Е.Н. Скрипальщиков

Согласовано:

Заместитель руководителя службы

Е.В. Жидков

Временно замещающая должность
заместителя руководителя службы

Т.А. Машнина

Временно замещающая должность
начальника отдела по правовым вопросам

Э.А. Федоренко

Приложение
к приказу службы строительного надзора
и жилищного контроля Красноярского края
от 28.02.2023 № 14 - п

**Доклад о результатах правоприменительной практики
при осуществлении регионального государственного
жилищного контроля (надзора) и регионального
государственного лицензионного контроля за
осуществлением предпринимательской деятельности
по управлению многоквартирными домами за 2022 год**

Оглавление

«КАК ДЕЛАТЬ НЕЛЬЗЯ».....	3
Типовые и массовые нарушения обязательных требований с возможными мероприятиями по их устранению	3
Проведение в отношении подконтрольных лиц контрольных (надзорных) мероприятий и иных мероприятий по контролю	14
Наложение по результатам контрольных (надзорных) мероприятий мер административной и иной публично-правовой ответственности	18
Результаты административного и судебного оспаривания решений, действий (бездействия) органа государственного контроля (надзора) и его должностных лиц.....	19
«КАК ДЕЛАТЬ НУЖНО (МОЖНО)»	25
Разъяснение неоднозначных или не ясных для подконтрольных лиц обязательных требований, в том числе в силу пробелов или коллизий в нормативных правовых актах	25
Разъяснение новых требований нормативных правовых актов	35
Необходимые для реализации новых положений нормативных правовых актов предложения по совершенствованию законодательства.....	43

«КАК ДЕЛАТЬ НЕЛЬЗЯ»

Типовые и массовые нарушения обязательных требований с возможными мероприятиями по их устранению

Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края (далее – Служба) осуществляет региональный государственный жилищный контроль (надзор) и региональный государственный лицензионный контроль за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в Красноярском крае.

При осуществлении контрольно-надзорных мероприятий наиболее часто встречаемые нарушения обязательных требований.

Типичные нарушения обязательных требований, касающихся предоставления и качества коммунальных услуг, причины, факторы и условия, способствующие возникновению указанных нарушений, со ссылками на нарушенную норму:

Основополагающими нормативно-правовыми актами, регламентирующими порядок предоставления коммунальных услуг являются:

- 1) Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ);
- 2) Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354);
- 3) Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила № 416);
- 4) Приказ Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме» (далее – Приказ № 761/пр);
- 5) Положение об установлении и применении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 22.07.2013 № 614 (далее – Положение № 614);
- 6) Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491);

7) Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2009 № 170 (далее – Правила № 170);

8) Положение о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 (далее – Положение № 1110);

9) Основы формирования индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 30.04.2014 № 400 (далее – Основы № 400);

10) Постановление Правительства РФ от 03.02.2022 № 92 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме».

В нарушение положений вышеуказанных норм управляющими и ресурсоснабжающими организациями в рамках осуществления деятельности совершены следующие нарушения:

- несоответствие параметров предоставляемых коммунальных услуг (горячего, холодного водоснабжения, электроснабжения, отопления, водоотведения, обращение с твердыми коммунальными отходами) нормативным требованиям, установленных действующим жилищным законодательством, а именно:

- необеспечение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях, снижение температуры воздуха в жилых помещениях ниже нормативных параметров, т.е. когда температура воздуха в помещении потребителя (в том числе в отдельной комнате в квартире) ниже значений, установленных законодательством РФ, более чем на величину допустимого отклонения температуры в жилых помещениях (в жилых помещениях не ниже +20 °С, в угловых комнатах - +22 °С) (в нарушение требований п. 15 приложения № 1 Правил № 354, п. 5.2.1 Правил № 170, п.п. «г», «д» п. 10 Правил № 491);

- давление холодной или горячей воды и (или) температуры горячей воды в точке водоразбора не отвечают установленным требованиям (в нарушение требований п. 3, п.7, п. 5 приложения № 1 Правил № 354, п. 5.3.1 Правил № 170, п.п. «г», «д» п. 10 Правил № 491);

- параметры напряжения электрического тока в электрической сети в помещении потребителя не соответствуют нормативным показателям (в нарушение п. 10 приложения № 1 Правил № 354, п. 5.6.6 Правил № 170, п.п. «г», «д» п. 10 Правил № 491);

- суммарное время перерывов в предоставлении коммунальных услуг за расчетный период превышает допустимые перерывы в предоставлении этих услуг, установленные в приложении 1 к Правилам № 354 (в т.ч. несвоевременный вывоз твердых коммунальных отходов из мест (площадок) накопления) (в нарушение

п. 1, п. 4, п. 8, п. 9, п. 14, п. 17 приложения № 1 Правил № 354, п.п. «г», «д» п. 10 Правил № 491);

- несоблюдение исполнителем коммунальных услуг процедур, предусмотренных Правилами № 354, в том числе порядка уведомления потребителей об ограничении или приостановлении предоставления коммунальных услуг, порядка установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (в нарушение п. 115, п. 117, п. 119 приложения № 1 Правил № 354, п.п. «г», «д» п. 10 Правил № 491);

- отсутствие в аварийно-диспетчерской службе регистрации сообщения потребителя о нарушении качества предоставления коммунальных услуг или их непредоставлении – нарушение п. 107, п. 109 приложения № 1 Правил № 354, п. 2.7.5 Правил № 170);

- неприменение остатка социальной нормы потребления электрической энергии при начислении платы за коммунальный ресурс электрическая энергия, используемая в целях содержания общедомового имущества в многоквартирном доме (в нарушение п. 36 и п. 38 Правил № 354, п. 25 и п. 32 Положения № 614, ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ, п. 29 Правил № 491, пп. «б» п. 3 Положения № 1110);

- неправомерное начисление платы за коммунальный ресурс горячая вода, используемый в целях содержания общедомового имущества в многоквартирном доме, исходя из объема, полученного расчетным методом, ввиду отсутствия общедомового прибора учета горячей воды в многоквартирном доме (в нарушение ч. 9.1 и ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ, пп. «б» п. 3 Положения № 1110);

- неправомерное начисление платы за коммунальный ресурс водоотведение, используемый в целях содержания общедомового имущества в многоквартирном доме, исходя из суммарного объема потребления коммунальных ресурсов горячая и холодная вода, используемых в целях содержания общедомового имущества (в нарушение ч. 9.1, ч. 9.2 и ч. 9.3 ст. 156 ЖК РФ, пп. «б» п. 3 Положения № 1110);

- некорректное определение среднемесячного объема потребления коммунальной услуги по отоплению в случае выхода из строя общедомового прибора учета тепловой энергии (в нарушение п. 42(1), п. 59 и п. 59(1) Правил № 354);

- нарушение методики определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению при наличии комплекса общедомовых приборов учета тепловой энергии в многоквартирном доме (в нарушение п. 42(1) Правил № 354);

- неправомерное начисление платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению на полив, при наличии актов, устанавливающих отсутствие поливочных площадей у жилого дома (в нарушение п. 42 Правил № 354);

- некорректный учет площади нежилых помещений в многоквартирном доме, при начислении платы за коммунальную услугу по отоплению, при подключении

указанных нежилых помещений к системе отопления до общедомового прибора учета (в нарушение п. 42(1) Правил № 354);

- некорректный учет площади парковочных мест при начислении платы собственникам жилых помещений в многоквартирном доме (в нарушение п. 42(1) Правил № 354);

- применения при начислении платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме не утвержденного тарифа (в нарушение ч. 7 ст. 156 ЖК РФ, п. 17, 31 Правил № 491, пп. «ж» п. 4 Правил № 416, пп. «б» п. 3 Положения № 1110);

- неправомерное начисление платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме за период, когда указанных многоквартирных дом не был включен в реестр лицензий данной управляющей организации (в нарушение ст. 161, ст. 198 ЖК РФ, пп. «б» п. 3 Положения № 1110);

- нарушение порядка возврата суммы компенсации за коммунальные услуги (в нарушение п. 42(1) Правил № 354, ч. 1 ст. 157.1 ЖК РФ, п. 63 Основ № 400);

- некорректное составление актов об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении в многоквартирном доме (в нарушение п. 56 и п. 56(1) Правил № 354);

- неправомерный отказ в перерасчете размера платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами в связи с временным отсутствием собственника жилого помещения в многоквартирном доме (в нарушение п. 86 и п. 148(30) Правил № 354);

- подписание актов приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме неуполномоченным лицом (в нарушение п. 4 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ, Приказа № 761/пр);

- несоответствие платежных документов установленным требованиям (в нарушение п. 69 и п. 69(1) Правил № 354);

- нарушение сроков предоставления ответов на обращения (заявления) граждан (в нарушение п. 34-37 Правил № 416, п. 31 Правил № 354);

- грубые нарушения лицензионных требований, в части наличия задолженности у управляющих организаций за коммунальные услуги и коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общедомового имущества в многоквартирном доме, превышающей 2 среднемесячные величины перед ресурсоснабжающими организациями (в нарушение пп. «д» п. 4.1 Постановления № 1110, п. «д» и п. «ж» Правил № 416);

- грубые нарушения лицензионных требований, в части не передачи/ несвоевременной передачи технической документации при внесении изменений в реестр лицензий Красноярского края (смене управляющей организации) (в нарушение п. 20 Правил № 416, ч. 10 ст. 162 ЖК РФ, пп. «е» п. 4.1 Постановления № 1110);

Причины, факторы и условия, способствующие возникновению нарушений при начислении платы за жилищно-коммунальные услуги:

- несоблюдение параметров поставки коммунальных ресурсов ресурсоснабжающими (теплоснабжающими) организациями, например, недостаточная температура, давление теплоносителя, подаваемого ресурсоснабжающей организацией на вводе в многоквартирный дом;
- отсутствие линий рециркуляции вне зон ответственности управляющих компаний, собственников;
- проведение ремонтных, профилактических работ на наружных сетях ресурсоснабжающими организациями;
- ненадлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:
 - некачественное проведение работ при подготовке жилищного фонда к сезонной эксплуатации, в зимних условиях, а именно некачественное проведение ревизии арматуры, гидравлических испытаний, поверки и наладки всего комплекса устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу коммунальных ресурсов потребителям услуг;
 - несвоевременное проведение текущих ремонтных работ общедомового имущества, выполнения регулировки внутридомовых инженерных систем, наличие неисправности запорной арматуры инженерных систем;
 - нарушение циркуляции коммунального ресурса после проведения ремонтных работ и несанкционированных действий собственниками помещений при переустройстве в жилых помещениях многоквартирных домов, при замене трубопроводов в границах жилого помещения на участки из иного, непроектного материала (пластиковые, оцинкованные), различного внутреннего диаметра, перенос, демонтаж, установка дополнительных отопительных, санитарно-технических приборов и иных видов работ;
 - нарушение технологического процесса в зоне ответственности ресурсоснабжающих организаций;
 - неурегулированное взаимодействие подразделений оперативных служб управляющих компаний, ресурсоснабжающих организаций, аварийно-диспетчерских служб в ситуациях аварийного характера, а также в целях установления причин некачественного предоставления коммунальных услуг, оформления результатов проверок по указанным вопросам для последующего снижения размера платы за некачественно предоставленные услуги гражданам.
- отсутствие необходимых компетенций и знания законов в жилищно-коммунальной сфере у сотрудников управляющих и ресурсоснабжающих организаций;
- при заключении прямых договорных отношений на предоставления коммунальных услуг между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями, отсутствует налаженная связь обмена информацией между управляющей организацией и ресурсоснабжающими;
- ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных жилищным законодательством и по договору управления многоквартирным домом;

- наличие мотивации у управляющей организации получить управление многоквартирным домом, ранее исключенным из реестра лицензии данной управляющей организации;
- недостаточный уровень взаимодействия с гражданами, в части профилактики нарушений жилищного законодательства и информирования об изменениях в законодательстве;
- несвоевременное внесение платы за жилищно-коммунальные услуги собственниками помещений в многоквартирных домах;
- наличие дебиторской задолженности населения перед исполнителями жилищно-коммунальных услуг;
- высокий уровень износа внутридомового инженерного оборудования в многоквартирных домах с длительным сроком эксплуатации.

**Типичные нарушения
технических требований, в части содержания общего имущества
собственников помещений в многоквартирном доме.**

Основанолагающими нормативно-правовыми актами, регламентирующими порядок предоставления коммунальных услуг являются:

- 1) Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ);
- 2) Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491);
- 3) Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее – Правила № 170);
- 4) Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (далее - минимальный перечень);
- 5) Постановление Правительства РФ от 31.08.2018 № 1039 «Об утверждении Правил обустройства мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов и ведения их реестра» (далее – Правила № 1039);
- 6) Постановление Правительства РФ от 12.11.2016 №1156 «Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 г. № 641».

В нарушение положений вышеуказанных норм лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, в рамках осуществления деятельности совершены следующие нарушения:

- не своевременное проведение текущего ремонта в местах общего пользования (п. 11 Правил № 290, п. 3.2.9 Правил №170);
- не проведение текущего ремонта межпанельных стыков наружных ограждающих конструкций (п. 3 Правил № 290, п.4.2 Правил №170);
- не надлежащее содержание систем внутренней канализации (порывы, засоры, не своевременна прочистка, не выполнение замены разрушенных участков трубопроводов) (п. 18 Правил № 290, п.5.8.3 Правил № 170);
- не надлежащее содержание подвалов и чердаков (увлажнение грунтов оснований, перекрытий, наличие строительного и бытового мусора) (п.2, п. 7 Правил № 290, п. 4.1.1, п.4.6.1.1, п.4.6.1.2 Правил № 170);
- не надлежащее содержание трубопроводов систем отопления, водоснабжения (не выполняются работы по восстановлению тепловой изоляции трубопроводов, не производится ремонт разрушенных участков трубопроводов, не производится ремонт и замена неисправной запорной арматуры, не производится регулировка системы отопления в отопительный период) (п.18 Правил № 290 , п.5.2.1, 5.3.2 Правил №170);
- повреждение несущих конструкций козырьков, балконов (в нарушение требований 4.2.4.2 Правил № 170);
- повреждение защитно - отделочных покрытий полов (в нарушение требований 4.4.1 Правил № 170);
- не проведение плановых осмотров и не устранение неисправности систем вентиляции (в нарушение требований 5.7.2, 5.7.3 Правил № 170);
- не проведение профилактических работ, планово- предупредительных ремонтов, не устранение утечек, протечек, засоров в системах водоснабжения и канализации (в нарушение требований 5.8.3 Правил № 170);
- не обеспечивается своевременная уборка, очистка, мойка, дезинфекция мусоропроводов, помещений мусорокамер, контейнеров для сбора ТКО (в нарушение требований 5.9.10, 5.9.12, 5.9.13,5.9.14, 5.9.16, 5.9.17,5.9.18 Правил № 170);
- не обеспечивается требование об организации и содержании мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, в том числе, не организована работа по внесению сведений об указанных объектах в соответствующий реестр, ведение которого осуществляет орган местного самоуправления (в нарушение требований п. 26(1) Минимального перечня, п. 4 Правил № 1039);
- не обеспечивается своевременная уборка придомовых территорий от мусора, снега, льда и т. д (в нарушение требований 3.6 Правил № 170);
- не соблюдается периодичность проведения текущего ремонта подъездов МКД (в нарушение требований 3.2.9 Правил № 170);
- не обеспечено исправное состояние окон, дверей; не обеспечены нормативные воздухо-изоляционные, теплоизоляционные и звукоизоляционные свойства окон, дверей; не обеспечено периодической очистки светопрозрачных заполнений; неисправности заполнений оконных и дверных проемов, неплотности по периметру оконных и дверных коробок; зазоры повышенной ширины в притворах переплетов и дверей: разрушение замазки в фальцах; отслоение

штаников; отсутствие уплотняющих прокладок; ослабление сопряжений в узлах переплетов и дверных полотен; недостаточный уклон и некачественная заделка краев оконных сливов; отсутствие и ослабление крепления стекол и приборов, отслоение и разрушение окраски оконных коробок, переплетов и дверных полотен. неисправное остекление; фурнитура на окнах и дверях местами неисправна, или отсутствует. Окна и двери лестничных клеток не имеют не плотно пригнанные притворы, уплотняющие прокладки отсутствуют; окрасочный слой оконных переплетов и дверных полотен потрескался и отслаивается. Детали входных дверей (петли, ручки, нашивные листы, рейки у стекол) загрязнены (в нарушение требований п. 3.2.3., п. 4.7.1., п. 4.7.2., п. 4.7.3., п. 4.7.4., п. 4.8.12. Правил № 170);

- не осуществляются мероприятия по устранению причин, вызывающих увлажнение ограждающих конструкций (поддержание надлежащего температурно-влажностного режима и воздухообмена в жилых и вспомогательных помещениях, включая чердаки и подполья: содержание в исправном состоянии санитарно-технических систем, кровли и внутренних водостоков, гидро- и пароизоляционных слоев стен, перекрытий, покрытий и пола, герметизации стыков и швов полносборных зданий, утепление дефектных ограждающих конструкций, тепло- и пароизоляции трубопроводов, на поверхности которых образуется конденсат, обеспечение бесперебойной работы дренажей, просушивание увлажненных мест, содержание в исправном состоянии отмосток и водоотводящих устройств и др. (в нарушение требований ч. 2.3 статьи 161 ЖК РФ, п. 10 Правил № 491, п. 4.10.2.1. Правил № 170);
- грубое нарушение лицензионных требований, в части непроведения лицензиатом испытаний на прочность и плотность (гидравлических испытаний) узлов ввода и систем отопления, промывки и регулировки систем отопления, выполняемых в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах (в нарушение требований пп. «а» п. 3 Положения № 1110, п. 10 Правил № 491; п. 2.6.10 Правил № 170).

Причины, факторы и условия, способствующие возникновению нарушений при возникновению перечисленных нарушений являются:

- недобросовестное отношение управляющих организаций к исполнению договоров управления многоквартирными домами;
- отсутствие необходимой численности и квалификации инженерно-технического персонала, рабочих, материальной базы;
- отсутствие квалифицированных кадров в управляющих и обслуживающих организациях;
- отсутствие инициативы и участия собственников помещений в многоквартирных домах в управлении недвижимостью;
- непроведение процедур по формированию земельного участка в отношении многоквартирного дома.

Типичные нарушения обязательных требований, касающиеся состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства

Основополагающими нормативно-правовыми актами, регламентирующими порядок внесения изменений в реестр лицензий Красноярского края являются:

- 1) Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ);
- 2) Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ);
- 3) Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;
- 4) Приказ Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Приказ № 74/114);
- 5) Приказ Минкомсвязи России № 368, Минстроя России № 691/пр от 29.09.2015 «Об утверждении состава сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляют управляющие организации, подлежащих размещению в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;
- 6) Приказ Минкомсвязи России № 504, Минстроя России № 934/пр от 30.12.2014 «Об определении официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В нарушение положений вышеуказанных нормативных правовых актов поставщиками информации в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ, Система), совершены следующие нарушения:

Лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договора управления многоквартирным домом, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом:

- неразмещение/несвоевременное размещение в Системе информации об управляющей организации, товариществе, кооперативе (в нарушение п. 1 Раздела 10 Приказа № 74/114);

- неразмещение/несвоевременное размещение в Системе информации об объектах государственного учета жилищного фонда, включая их технические характеристики и состояние (в нарушение п. 2 Раздела 10 Приказа № 74/114);

- неразмещение/несвоевременное размещение в Системе информации о выбранном собственниками помещений в многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта, а также документы, подтверждающие принятие соответствующих решений (в нарушение п. 11.1 Раздела 10 Приказа № 74/114);

- неразмещение/несвоевременное размещение в Системе информации о договоре управления многоквартирным домом, а также об отчётах о выполнении

договора управления многоквартирным домом (в нарушение ч. 10.1 ст. 161 ЖК РФ, п. 14, 15 Раздела 10 Приказа № 74/114);

- неразмещение/несвоевременное размещение в Системе информации об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости (в нарушение ч. 10.1 ст. 161 ЖК РФ, п. 3.2 – 3.5 Раздела 10 Приказа № 74/114);

- неразмещение/несвоевременное размещение в Системе информации о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги в многоквартирных домах в случаях, когда лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом является также исполнителем коммунальных услуг (в нарушение ч. 10.1 ст. 161 ЖК РФ, п. 3.1.6 Раздела 10 Приказа № 74/114);

- неразмещение/несвоевременное размещение в Системе информации о состоянии расчетов организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, с потребителями, платежных документов для оплаты жилищно-коммунальных услуг (ч. 2 ст. 155 ЖК РФ, п. 5.2 Раздела 8, п. 8.2-8.3 Раздела 10 Приказа № 74/114);

- неразмещение/несвоевременное размещение в Системе протоколов, которым утверждено решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов товариществ, общего собрания членов кооператива (в нарушение п. 19.3 Раздела 10 Приказа № 74/114);

- неразмещение/несвоевременное размещение в Системе ответов на обращение и документы, являющиеся приложениями к данному ответу на обращение либо сообщение о возвращении обращения, направленного по вопросам, не относящимся к компетенции управляющей организации, товарищества и кооператива (в нарушение п. 20.2 Раздела 10 Приказа № 74/114).

Лицами осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг в многоквартирные дома, жилые дома:

- неразмещение/несвоевременное размещение в Системе информации о договорах, заключенных между ресурсоснабжающими организациями и лицами, осуществляющими предоставление коммунальных услуг в многоквартирные дома, жилые дома, о договорах на поставку коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, заключенных между ресурсоснабжающими организациями и лицами, осуществляющими управление многоквартирным домом, о договорах, заключенных между потребителями и ресурсоснабжающими организациями, осуществляющими предоставление коммунальных услуг (в нарушение п. 2.1 Раздела 8 Приказа № 74/114);

- неразмещение/несвоевременное размещение в Системе информации о состоянии расчетов ресурсоснабжающих организаций-исполнителей коммунальных услуг с потребителями, платежных документов для оплаты жилищно-коммунальных услуг (ч. 2 ст. 155 ЖК РФ, п. 5.2 Раздела 8 Приказа № 74/114).

Органами местного самоуправления:

- неразмещение/несвоевременное информации о способе формирования фонда капитального ремонта, а также документы, подтверждающие принятие решений, размещаемые в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта, выбранный ими способ не был реализован или в других случаях, предусмотренных законодательством (в нарушение п. 7 Раздела 6 Приказа № 74/114);

- неразмещение/несвоевременное информации о муниципальных адресных программах по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, муниципальных краткосрочных планах реализации региональных программ капитального ремонта, иных муниципальных программах в сфере жилищно-коммунального хозяйства, отчетах о ходе реализации указанных программ и планов (в нарушение п. 8 Раздела 6 Приказа № 74/114);

- неразмещение/несвоевременное информации об объектах государственного учета жилищного фонда, включая их технические характеристики и состояние (в нарушение п. 9 Раздела 6 Приказа № 74/114);

- неразмещение/несвоевременное информации об объектах государственного учета жилищного фонда, включая их технические характеристики и состояние (в нарушение п. 3 Раздела 7 Приказа № 74/114).

Причины, факторы и условия, способствующие возникновению нарушений при размещении информации поставщиками информации в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства

- неисполнение инициатором общего собрания собственников помещений многоквартирного дома обязанности, предусмотренной ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации, в части передачи в адрес организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, подлинников решений и протокола соответствующего общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, для направления данных документов в Службу, в том числе с использованием Системы;

- отсутствие правовой регламентации, определяющей конкретные разделы (подразделы) Системы, в которые подлежит размещению информация, предусмотренная Приказом № 74/114;

- низкая профессиональная квалификация сотрудников органов местного самоуправления, организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, ресурсоснабжающих организации, осуществляющих внесение в ГИС ЖКХ информации, предусмотренной Приказом № 74/114;

- несогласованность действий субъектов, наделенных полномочиями по размещению в Системе информации, предусмотренной Приказом № 74/114;

- частые технические сбои в работе Системы, несвоевременное рассмотрение обращений службой поддержки Системы, отсутствие технической реализации возможности размещения поставщиками информации части сведений, размещении которых в ГИС ЖКХ предусмотрено Приказом № 74/114.

Проведение в отношении подконтрольных лиц контрольных (надзорных) мероприятий и иных мероприятиях по контролю

Региональный государственный жилищный контроль (надзор) и региональный государственный лицензионный контроль на территории Красноярского края осуществляется в отношении:

- 1049 организаций, управляющих многоквартирными домами, в том числе 601 организация, осуществляющая предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии, 448 товариществ собственников жилья и жилищных кооперативов;

- 12 региональных операторов по обращению с твердыми коммунальными отходами;

- Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов на территории Красноярского края;

- 306 ресурсоснабжающих организаций, осуществляющих деятельность на территории Красноярского края.

Жилищный фонд Красноярского края составляет 426 538 домов, площадью 75,6 млн. кв. м.

В целях реализации своих полномочий по осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора) и лицензионного контроля проведены проверки и обследования на 2114 объектах жилищного фонда, обследовано 2 785,8 тыс. кв. м.

Проведено 720 контрольных (надзорных) мероприятий, 217 профилактических визитов в отношении 203 управляющих организаций. Проведено 342 выездных обследования многоквартирных домов.

В ходе контрольных (надзорных) мероприятий выявлено 1 460 нарушений, в том числе:

– 729 нарушений правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда;

– 185 нарушений порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги;

– 309 нарушений требований законодательства о размещении информации в ГИС ЖКХ;

– 33 нарушения правил управления многоквартирными домами;

– 2 нарушения правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования;

– 7 нарушений качества предоставления коммунальных услуг;

– 130 нарушений в части неисполнения предписаний Службы.

На основании выявленных нарушений выдано 462 предписания.

По фактам нарушения жилищного законодательства возбуждено 815 административных дел.

Принято для возбуждения административного производства 156 протоколов, поступивших от органов прокуратуры, по фактам нарушений жилищного законодательства, 110 протоколов, поступивших от полиции по административному правонарушению, в части нарушения запрета курения табака,

потребления никотин содержащей продукции или использования кальянов на отдельных территориях, в помещениях и на объектах.

В рамках исполнения предписаний Службы, выданных при осуществлении лицензионного контроля и регионального государственного жилищного контроля (надзора):

- установлено 7 общедомовых прибора учета, в том числе 4 - тепловой энергии, 2 - электрической энергии, 1 - горячего водоснабжения;

- восстановлено 193 м.п. теплоизоляции внутридомовых инженерных систем, 8,5 м.п. трубопроводов системы отопления, 2,5 м.п. трубопроводов системы холодного водоснабжения, 25 м.п. трубопроводов системы водоотведения, 106,5 м.п. электропроводки систем сетей электроснабжения;

- выполнен ремонт электропроводки систем электроснабжения распределительных щитов – 1 шт.;

- произведена замена 52 осветительных приборов;

- выполнен ремонт и замена инженерных сетей: водоотведения (фитинги) – 6 шт., горячего и холодного водоснабжения (запорной арматуры)- 6 шт., системы отопления (отопительных приборов) – 4 шт.;

- произведен ремонт 1 лифта;

- произведен ремонт 7 подъездов;

- на 1 многоквартирном доме выполнен ремонт системы водоотведения;

- произведен ремонт 444,9 м.п. межпанельных швов зданий;

- на 9 кв.м. проведен ремонт ограждающих конструкций локальных разрушений стен;

- произведена замена и ремонт теплового контура зданий, утепление контура проемов, чердачных перекрытий на 41,2 кв.м.;

- произведен ремонт и восстановление фундамента – 24,3 кв.м.;

- выполнен ремонт кровли - на 147 кв.м.;

- произведен ремонт и прочистка вентиляционных систем – 23 шт., выполнен ремонт оголовков вентиляционных шахт – 2 шт.;

- выполнена замена и ремонт теплового контура зданий: заполнений дверных проемов - 16 шт., заполнений оконных проемов – 26,2 кв.м.;

- произведен ремонт и замена противопожарного оборудования на 1 многоквартирном доме;

- восстановлено 99 кв.м. отмосток;

- произведен ремонт 5 мусоропроводов;

- на 17 многоквартирных домах произведена очистка подвалов, чердаков и придомовой территории от мусора и грязи;

- выполнен перерасчет денежных средств по 842 жилым помещениям в многоквартирных домах: возвращено 1192,6 тыс. руб., доначислено – 94,8 тыс. руб.

При рассмотрении поступивших обращений и жалоб по вопросам на некачественное предоставление жилищно-коммунальных услуг выдано 4 754 предостережения о недопустимости нарушений обязательных требований. За отчетный период Службой рассмотрено 1415 писем с информацией об устранении и недопущении нарушений, 110 писем – о возражениях по полученным предостережениям.

Основные нарушения, по которым выданы предостережения:

- 4074 нарушения по содержанию, выполнению работ по ремонту многоквартирных домов;
- 822 нарушения порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги;
- 1 337 нарушений правил управления многоквартирными домами;
- 300 нарушений качества предоставления коммунальных услуг;
- 343 нарушения в работе по организации работы с твердыми коммунальными отходами, их сбору и вывозу;
- 474 нарушения эксплуатации дворовых территорий;
- 158 грубых нарушений лицензионных требований;
- 468 нарушений обязательных требований по энергосбережению в жилищном фонде;
- 19 нарушений эксплуатации внутридомового газового оборудования;
- 107 нарушений в организации и выполнении капитального ремонта многоквартирных домов;
- 18 нарушений при эксплуатации лифтового оборудования.

В рамках проведения осмотра принадлежащих юридическому лицу помещений, территорий и находящихся там вещей и документов на предмет соблюдения работодателями превентивных мер, направленных на предупреждение распространения коронавирусной инфекции, вызванной 2019-nCoV, проведено 16 проверок, составлено 14 протоколов об административных правонарушениях по ч. 1 ст. 20.6.1 КоАП РФ.

Инспекторами Службы принято участие в 195 проверках, проводимых органами прокуратуры, составлены пояснения по возникающим вопросам по 378 многоквартирным и жилым домам.

В течение года по результатам внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий, выявлено 40 грубых нарушения лицензионных требований, допущенных со стороны управляющих организаций. Наиболее частым грубым нарушением лицензионных требований стало наличие у управляющей организации признанной ею или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере, равном или превышающем 2 среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения (18 нарушений), а также отказ от передачи технической документации на МКД и иных документов, технических средств и оборудования (13 нарушений).

В отношении лиц, допустивших грубые нарушения лицензионных требований, применены меры административного воздействия в виде административного штрафа на общую сумму 4 100 тыс. рублей, а также вынесены предупреждения.

В отчетном периоде Служба приняла участие в 111 выездах комиссий по обследованию помещений 577 помещений, предназначенных для проживания детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

В соответствии с Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденным постановлением Правительства РФ

от 28.01.2006 № 47, за 12 месяцев 2022 года Службой направлено 77 заключений в адрес межведомственных комиссий на рассмотрение.

В рамках установленных полномочий Службой осуществляется контроль за формированием фондов капитального ремонта, а так же за соблюдением региональным оператором, осуществляющим деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах установленных требований.

В 2022 году Службой проведены следующие мероприятия:

- 84 осмотра многоквартирных домов, в которых проводился капитальный ремонт общего имущества, в том числе, в составе комиссий, организованных Министерством строительства Красноярского края;

- 4 внеплановых проверки в отношении Регионального оператора;

- принято участие в 31 проверке, проводимой органами прокуратуры по вопросам капитального ремонта;

- направлено 43 предостережения о недопустимости нарушения требований в адрес Регионального оператора;

- по 5 многоквартирным домам материалы направлены в органы прокуратуры для привлечения подрядных организаций к административной ответственности по ст. 9.4. КоАП РФ за нарушение требований проектной документации;

- проведен 1 профилактический визит к Региональному оператору.

На территории Красноярского края собственники 1416 многоквартирных домов формируют фонд капитального ремонта на специальных счетах, владельцами которых являются организации, управляющие многоквартирными домами или Региональный оператор.

С целью контроля за формированием фондов капитального ремонта Службой ежеквартально, в рамках предоставления обязательной ежеквартальной отчетности, проводятся проверки движения денежных средств на специальных счетах, а так же целевое расходование таких средств.

В 2022 году при анализе документов о расходовании денежных средств на капитальный ремонт общего имущества владельцами специальных счетов были выявлены признаки нецелевого расходования денежных средств в 28 многоквартирных домах, в связи с чем, материалы были направлены в органы прокуратуры. По результатам проверок, проведенных органами прокуратуры, в адрес 8 должностных лиц внесены представления об устранении нарушений законодательства, в том числе, о возврате денежных средств на специальный счет. По одному многоквартирному дому органами прокуратуры нарушений не усмотрено. В отношении 19 многоквартирных домов дела находятся на рассмотрении.

Так же в рамках профилактики нарушения обязательных требований при формировании фондов капитального ремонта Службой дважды проведены совещания на темы: «Целевое расходование средств фонда капитального ремонта, разрешенные виды работ, ответственность», «Обеспечение внесения платы взносов на капитальный ремонт собственниками помещений непосредственно на специальный счет».

В Красноярском крае 601 действующая лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами. В реестр лицензий Красноярского края на 31.12.2022 было включено 13 106 многоквартирных домов.

В 2022 году по результатам 13 заседаний комиссии Красноярского края по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами выдано 50 лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, в отношении 15 соискателей лицензии принято решение об отказе в выдаче лицензии, действие 14 лицензии прекращено.

В конце 2021 года в арбитражный суд Красноярского края службой в отношении 2 лицензиатов поданы заявления об аннулировании лицензий. По итогам рассмотрения заявлений аннулирована лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 01.04.2015 № 024000037, предоставленная обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Базис» (ИНН 2462229705, ОГРН 1142468006053), по заявлению к обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилищнокоммунальная компания» (ИНН 2443049023, ОГРН 1172468036510) прекращено производство по делу в связи с подачей лицензиата заявления о прекращении действия лицензии в добровольном порядке.

Одним из лицензионных требований для получения лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами является наличие у должностного лица соискателя лицензии квалификационного аттестата. За 2022 год проведено 26 квалификационных экзаменов, выдано 148 квалификационных аттестатов.

В службу с 11.10.2022 поступило 244 заявления о продлении срока действия лицензий от 156 лицензиатов, лицензиатам направлено 100 уведомлений о необходимости устранения выявленных нарушений, инициировано 144 проверки по результатам которых:

37 лицензиатам продлен срок действия лицензий,

84 лицензиатам отказано в продлении срока действия лицензии,

23 проверки и результаты принятых решений отменены в связи с вступлением в силу Федерального закона от 21.11.2022 № 463-ФЗ «О внесении изменений в статью 201 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 5 Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Наложение по результатам контрольных (надзорных) мероприятий мер административной и иной публично-правовой ответственности

Службой при осуществлении регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля за 2022 год зарегистрировано 802 дела об административных правонарушениях.

Рассмотрено Службой 424 дел, из которых по 122 делам объявлены предупреждения, по 14 делам производство прекращено, по 288 делам назначены административные наказания в виде штрафа на общую сумму 22 906,7 тысяч рублей.

В 2022 году установлены особенности осуществления государственного и муниципального контроля в связи с вступлением в силу Постановления Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях

организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – Постановление № 336). В частности внеплановые контрольные (надзорные) мероприятия проводятся по определенному перечню оснований, предусмотренному пунктами 2, 3 Постановления № 336.

С учетом Постановления № 336 деятельность службы по пресечению нарушений обязательных требований в 2022 году была ограничена, что отразилось на результатах контрольной (надзорной) деятельности службы. Кроме того, согласно пункту 1 Постановления № 336 плановые контрольные (надзорные) мероприятия с 10.03.2022 на 2022 год отменены.

Мировыми судами Красноярского края по материалам дел, направленных Службой, вынесены решения по 419 делам, в том числе о наложении штрафных санкций по 183 делам на общую сумму 17 662,1 тысяч рублей.

Службой организован контроль за исполнением вынесенных постановлений и оплатой административных штрафов. К лицам, своевременно не оплачивающим постановления о наложении взыскания, применяются меры административного воздействия по части 1 статьи 20.25 КоАП РФ.

Так, в течение 2022 года составлено 76 протоколов, из которых по 34 делам мировыми судами наложены штрафные санкции на общую сумму 9 461 тысяч рублей. Службой подготовлено 45 писем в отделы судебных приставов по месту жительства должников для возбуждения исполнительного производства.

Всего за 2022 год по результатам рассмотрения административных материалов Службой и судебными органами, вынесено административных штрафов на общую сумму 40 568,8 тысяч рублей по 471 делам. Сумма взысканных штрафных санкций за 2022 год составляет 35 976,4 тысяч рублей по 452 делам.

В течение года представители Службы приняли участие в 622 судебных заседаниях по обжалованным приказам, предписаниям и постановлениям о наложении взыскания. Арбитражным судом Красноярского края признано недействительным 6 предписаний Службы, которое рассмотрено на заседании рабочей группы по профилактике коррупции, и по которому приняты меры, направленные на исключение повторения аналогичных фактов вновь.

Службой разработаны и приняты 6 приказов нормативного характера. Нормативные правовые акты размещены на едином краевом портале «Красноярский край» <http://zakon.krskstate.ru> в разделе «Документы», в том числе опубликованы и на официальном сайте Службы <https://www.krasnadzor.ru> в разделе «Правовое обеспечение». Также нормативные правовые акты доступны в информационно-правовых системах «Гарант» и «Консультант Плюс».

Результаты административного и судебного оспаривания решений, действий (бездействия) органа государственного контроля (надзора) и его должностных лиц.

Рассмотрим ряд административных правонарушений, выявляемых Службой при осуществлении своей деятельности.

Наиболее распространенным нарушением в 2022 году является нарушение, выразившееся в осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований, ответственность за данное нарушение предусмотрена частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ. По данной статье составлен 121 протокол об административных правонарушениях в отношении лиц, осуществляющих

предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, кроме того, получено 109 материалов административных дел по данной статье КоАП РФ от прокуратуры.

По части 3 статьи 14.1.3 КоАП РФ (осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований) составлено 14 протоколов об административных правонарушениях, кроме того, получено 26 материалов административных дел по данной статье КоАП РФ от прокуратуры.

Наиболее частым грубым нарушением лицензионных требований стало наличие у управляющей организации признанной ею или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере, равном или превышающем 2 среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения (18 нарушений), а также отказ от передачи технической документации на МКД и иных документов, технических средств и оборудования (13 нарушений).

В конце 2021 года в Арбитражный суд Красноярского края службой в отношении 2 лицензиатов поданы заявления об аннулировании лицензий. По итогам рассмотрения заявлений аннулирована лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 01.04.2015 № 024000037, предоставленная ООО УК «Базис» (ИНН 2462229705, ОГРН 1142468006053), по заявлению к ООО УК «Жилищнокоммунальная компания» (ИНН 2443049023, ОГРН 1172468036510) прекращено производство по делу в связи с подачей лицензиата заявления о прекращении действия лицензии в добровольном порядке.

Следующим нарушением, является невыполнение в установленный срок предписаний службы, ответственность за данное нарушение предусмотрена частью 1 статьи 19.5 КоАП РФ и частью 24, 24.1 статьи 19.5 КоАП РФ, которая является мерой к понуждению исполнения обязательных требований установленных действующим законодательством. По указанным правонарушениям в совокупности составлено 131 протокола об административных правонарушениях.

Следующее часто встречающееся нарушение связано с непредставлением сведений (информации) (ст. 19.7 КоАП РФ), составлено 85 протоколов об административных правонарушениях.

Далее следуют нарушения, связанные с размещением информации в соответствии с законодательством Российской Федерации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов и (или) сроков размещения информации, либо размещение информации не в полном объеме, либо размещение недостоверной информации органами местного самоуправления, лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, предоставляющими коммунальные услуги и (или) осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, иными организациями, которые обязаны в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации размещать информацию в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ч. 2 ст. 13.19.2 КоАП РФ), составлено 66 протоколов об административных правонарушениях.

Кроме того в 2022 году составлено:

- по статье 7.23 КоАП РФ (нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами) 10 протоколов об административных правонарушениях, получен и зарегистрирован 21 материал административных дел по данной статье КоАП РФ от прокуратуры;

- по статье 7.22 КоАП РФ (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений) составлен 1 протокол об административных правонарушениях, получено и зарегистрировано 11 материалов административных дел по данной статье КоАП РФ от прокуратуры;

- по части 1, 2 статьи 19.4.1 КоАП РФ (воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора, должностного лица органа муниципального контроля) всего составлено 14 протоколов об административных правонарушениях;

- по части 1 статьи 6.24 КоАП РФ (нарушение установленного федеральным законом запрета курения табака на отдельных территориях, в помещениях и на объектах), составлено 112 протоколов об административных правонарушениях;

- по части 1 статьи 20.25 КоАП РФ (неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный настоящим Кодексом), составлено 76 протоколов об административных правонарушениях.

Отметим, что в судах общей юрисдикции прекращение производств по делам об административных правонарушениях преимущественно имеет место по п.2 ч.1 ст. 24.5 КоАП РФ (отсутствие состава административного правонарушения) и по п. 6 ч.1 ст.24.5 КоАП РФ (истечение сроков давности привлечения к административной ответственности).

Следует отметить, что снижение количества дел об административных правонарушениях, возбуждаемых непосредственно службой в 2022 году обусловлено ограничениями, введенными в действие Постановлением № 336.

В соответствии с Постановлением № 336 возбуждение дела об административном правонарушении возможно только, если состав административного правонарушения включает в себя нарушение обязательных требований, оценка соблюдения которых является предметом государственного контроля (надзора) и только в ходе надзорного мероприятия.

Остановимся на судебной практике оспаривания предписаний, постановлений, предостережений Службы.

Отсутствие доказательств переустройства (ненадлежащее исполнение обязанности по дегазации отдельного помещения в многоквартирном доме) само по себе не свидетельствует о фактическом потреблении газа, в связи с чем не может являться основанием для начислением платы за потребленный ресурс(газ)(дело № А33-27266/2021).

Судами апелляционной и кассационной инстанции поддержана позиция службы в том, что правила ст. 4.1.2 КоАП РФ не применяются при назначении административного наказания в виде административного штрафа

за административные правонарушения, за совершение которых в соответствии со статьями раздела II настоящего Кодекса лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица (часть 4).

При отсутствии в общежитии индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета по холодной, горячей воде, электрической энергии, правомерны выводы Службы о необходимости начисления размера платы за коммунальные услуги исходя из норматива потребления коммунальной услуги, с учетом количества проживающих граждан в жилом помещении. Общедомовой прибор учета при установленных обстоятельствах не может рассматриваться как общий (квартирный) (дело № А33-27266/2021).

Служба объявила предостережение ресурсоснабжающей организации по вопросу неправомерного начисления платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению собственнику жилого помещения (Дело № А33-16760/2022) поскольку рассматриваемый многоквартирный дом не имеет внутридомовых инженерных систем для производства и предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, о чем свидетельствует и технический паспорт на дом. Отбор горячей воды жители спорного многоквартирного дома производят путем ее слива из системы теплоснабжения, что не является предоставлением коммунальной услуги по горячему водоснабжению.

Отсутствие отдельной системы горячего водоснабжения исключает потребление коммунальной услуги - ГВС, поскольку фактический отбор населением теплоносителя из системы отопления непосредственно в жилых помещениях (из радиаторов) не подпадает под понятие санкционированного горячего водоснабжения с позиции норм Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении», Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» и Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» и не позволяет признать такую услугу оказанной.

Из представленных в материалы дела документов, в том числе копии технического паспорта на многоквартирный дом, следует, что внутридомовая система горячего водоснабжения отсутствует, что исключает возможность использования жителями указанного дома такого коммунального ресурса, как горячее водоснабжение. Учитывая, что услуги горячего водоснабжения в спорных многоквартирных домах не оказывались, начисление платы за указанный коммунальный ресурс осуществлялось заявителем неправомерно. Отбор населением теплоносителя из системы отопления непосредственно в жилых помещениях (из радиаторов) не является коммунальной услугой.

Граница балансовой принадлежности, по общему правилу, устанавливается по внешней стене жилого многоквартирного дома, а граница эксплуатационной ответственности, если стороны не договорились об ином, - по границе балансовой

принадлежности. Другое толкование названных норм права относительно определения границы эксплуатационной ответственности означает незаконное возложение бремени содержания имущества на лицо, которому это имущество не принадлежит (А33-11451/2021).

Указанная правовая позиция изложена в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 21.12.2015 по делу N 305-ЭС15-11564, А41- 22117/2014.

Обеспечение надлежащего технического состояния системы отопления многоквартирного дома подразумевает в том числе такое техническое состояние данной системы, которое не предполагает ее ненадлежащее функционирование или полную остановку в любой момент времени, является сферой ответственности управляющей компании (А33-16521/2021).

Судом апелляционной инстанции изменена судебная практика Красноярского края, по возникшему спору о возможности осуществления перерасчета платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами потребителю, обратившемуся к обществу с заявлением об осуществлении перерасчета платы, в связи с непроживанием в квартире, собственником которой он является, и где ни он, ни другие пользователи не зарегистрированы (Дело № А33-7722/2022).

Суд соглашается с административным органом, что фактически общедомовой (коллективный) прибор учета ГВС в спорном многоквартирном доме, позволяющем определить объем ресурса на обратном трубопроводе, не установлен (Дело № А33-32954/2021).

Именно прибор учета, как средство измерения, должен фиксировать данные сведения. Вместе с тем, как следует из отчета о суточных параметрах теплоснабжения, вычислитель теплоты ВКТ-7 не показывает сведения (значения) о массе (объеме) теплоносителя, израсходованного на водозабор в системах горячего водоснабжения. Данный объем может быть определен только расчетным путем, а не устанавливается показаниями прибора, что не соответствует требованиям Федерального закона № 261-ФЗ и Постановления № 290-п.

Указанный многоквартирный дом подключен к централизованной системе теплоснабжения и горячего водоснабжения, горячее водоснабжение осуществляется по открытой схеме, то есть путем непосредственного водоразбора горячей воды из тепловой сети. Ввод тепловой сети в многоквартирный дом оснащен узлом учета тепловой энергии, в состав которого входят общедомовой прибор учета тепловой энергии - комплект приборов, предназначенный для определения количества теплоты и измерения массы и параметров теплоносителя и тепловычислитель ВКТ-7 - устройство, обеспечивающее расчет количества теплоты на основе входной информации о массе, температуре и давлении теплоносителя.

Фактическое определение объема (массы, количества) теплоносителя для нужд ГВС тепловычислитель ВКТ-7 не осуществляет, так как является вычислительным устройством в силу своих конструктивных особенностей, а значит, не соответствует требованиям Федерального закона № 261-ФЗ и Постановления № 290-п.

Доводы заявителя о том, что тепловычислитель ВКТ-7 соответствует критериям прибора учета, определяющего массу (объем) теплоносителя,

израсходованного на водоразбор в системах горячего водоснабжения, не подтвержден документально. Кроме того, опровергается представленными в материалы дела пояснениями о порядке расчета платы за коммунальный ресурс, исходя из которого усматривается, что суммарные объемы индивидуального потребления ГВС в отношении жилых и нежилых помещений предоставляются ежемесячно ресурсоснабжающей организацией, а не определяются показаниями прибора учета.

Наличие либо отсутствие последующего одобрения собственниками помещений ранее принятого решения о размещении шлагбаумов на придомовой территории не является ключевым моментом при оценке законности предписания административного органа (Дело № А33-5128/2022)

По вопросам жилых домов блокированной застройки (дело № 2а-629/2022).

Истец была не согласна с тем, что в ГИС ЖКХ внесена информация о том, что жилой дом является жилым домом блокированной застройки, что послужило основанием для возложения обязанности ремонта трубы тепло-снабжения не на администрацию поселка, а на собственников данного жилого дома.

Вместе с тем, из технического описания жилого дома следует, что данный жилой дом является жилым домом блокированной застройки, понятие которого определено в п. 40 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, согласно которому домом блокированной застройки является жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

Постановление о привлечении к административной ответственности общества признано законным (Дело № А33-7865/2022).

По результатам проверки установлено, что собственнику помещения ресурсоснабжающей организацией введено ограничение предоставления коммунальной услуги по электроснабжению по жилому помещению в жилом доме, в связи с непогашенной задолженностью за коммунальную услугу по электроснабжению.

Однако, согласно п. «в» п. 122 Правил № 354 действия по ограничению или приостановлению предоставления коммунальных услуг не должны приводить к нарушению установленных требований пригодности жилого помещения для постоянного проживания граждан.

Вместе с тем, Службой проанализирована техническая документация по жилому дому, представленная ресурсоснабжающей организацией, из которой следует, что отопление в жилом доме осуществляется от электродкотла.

Таким образом, подача электрической энергии в жилой дом осуществлялась также с целью отопления помещений. Доказательств по использованию иного способа подачи отопления в жилой дом не представлено.

Исходя из вышеизложенного, действия общества по ограничению потребления электрической энергии в жилом помещении жилого дома повлекло за собой отсутствие отопления в жилом доме.

Ограничение поставки электроэнергии в жилой дом введено после наступления отопительного сезона, что фактически влечет за собой невозможность

его отопления, то есть делает его непригодным для постоянного проживания граждан.

«КАК ДЕЛАТЬ НУЖНО (МОЖНО)»

Разъяснение неоднозначных или не ясных для подконтрольных лиц обязательных требований, в том числе в силу пробелов или коллизий в нормативных правовых актах

Разъяснения о полномочиях службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края при оценке соответствия детских площадок требованиям «ТР ЕАЭС 042/2017. Технический регламент Евразийского экономического союза «О безопасности оборудования для детских игровых площадок»

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 31.12.2020 № 2405 «Об уполномоченном органе Российской Федерации по осуществлению государственного контроля (надзора) за соблюдением требований технического регламента Евразийского экономического союза «О безопасности оборудования для детских игровых площадок» (далее – Постановление № 2405) уполномоченным органом Российской Федерации, осуществляющим государственный контроль (надзор) за соблюдением требований «ТР ЕАЭС 042/2017. Технический регламент Евразийского экономического союза «О безопасности оборудования для детских игровых площадок» (далее – ТР ЕАЭС 042/2017) в отношении оборудования и (или) покрытия для детских игровых площадок на стадии выпуска в обращение и обращения на рынке является Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт).

В то же время, Службой осуществляется государственный жилищный надзор, предмет которого определен статьей 20 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) и представляет собой соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении жилищного фонда, в том числе к использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в МКД и Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491).

Кроме того, требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда также определены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила № 170), а также Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения (далее – Минимальный перечень), и правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (далее – Правила № 290).

Между тем, к принадлежащему собственникам помещений в МКД на праве общей долевой собственности общему имуществу в таком доме согласно пункту 4 части 1 статьи 36 ЖК РФ, пункту 2 Правил № 491, среди прочего, относятся земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен МКД.

В соответствии с пунктом 11 Правил № 491 содержание общего имущества, в том числе включает в себя содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого МКД объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также текущий и капитальный ремонт таких элементов и объектов.

В то же время пункт 2.1.1 Правил № 170 предполагает проведение два раза в год (весной и осенью) общих осмотров, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство, а также в Приложении № 4 к Правилам № 170 проведение ремонта оборудования детских и спортивных площадок.

При этом важно обратить внимание, что помимо вышеприведенных положений Правил № 491 и Правил № 170 какие-либо иные конкретные требования к содержанию детских площадок, как элементов (объектов) благоустройства придомовой территории, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, ни указанные нормативные акты, ни Минимальный перечень и Правила № 290 не содержат.

Вместе с этим, действительно, пункт 10 Правил № 491 содержит указание, что общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей), к которому также можно отнести и ТР ЕАЭС 042/2017, равно, как и ГОСТ Р 52301-2013. Однако Постановлением № 2405 прямо определено, что надзор за соблюдением требований ТР ЕАЭС 042/2017 осуществляет Росстандарт, а из статьи 20 ЖК РФ, в свою очередь, следует, что в рамках государственного жилищного надзора Службой осуществляется проверка соблюдения требований к содержанию общего имущества, которые установлены Правилами № 491 Минимальным перечнем, Правилами № 290 и Правилами № 170.

В связи с чем, принимая во внимание вышеизложенное, Служба в рамках реализации государственного жилищного надзора осуществляет проверки лишь на предмет общего состояния детских площадок, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД. При этом представляется, что в ходе таких проверок Службой могут запрашиваться предусмотренные ГОСТ Р 52301-2013 и ТР ЕАЭС 042/2017 документы (паспорт, акт осмотра и проверки, графики осмотров и т.п.), например, для оценки выполнения организациями, управляющими МКД, или обслуживающими на основании договора, заключенного

с собственниками помещений в МКД по решению их общего собрания, требований Правил № 170 в части проведения осмотров элементов общего имущества в МКД (объектов общего благоустройства).

Признание МКД аварийным, не освобождает общество от обязанности выполнения работ по содержанию общего имущества МКД в состоянии, обеспечивающим нормальные и безопасные условия проживания граждан. (Дело №А33-811/2022)

Общество, осуществляя деятельность по управлению указанным многоквартирным домом, не обеспечило исправность печей в жилых помещениях МКД, что угрожает безопасности жизни и здоровью граждан, а также их имуществу, что свидетельствует о нарушении лицензионных требований при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, и непринятии обществом всех исчерпывающих и зависящих от него мер, направленных на своевременное и полное предотвращение и устранение выявленных нарушений при наличии соответствующей возможности.

Последующее устранение обществом нарушений, также не освобождает его от ответственности и не свидетельствует о незаконности оспариваемого постановления.

Управляющая организация обязана обеспечивать доступность пользования общим имуществом дома и его сохранность, своевременно принимать меры по обеспечению жителей дома благоприятных и безопасных условий проживания, а также по соблюдению обязательных условий содержания дома. УК обладает рядом прав, в том числе по инициированию проведения собрания собственников, по обращению с заявлением в суд об обязанности собственников помещений устранить допущенные нарушения (А33-26891/2021).

Указанный правовой подход соответствует позиции Верховного суда Российской Федерации, изложенной в определении от 21.01.2021 №303-ЭС20-22008.

Как следует из материалов дела в ходе контроля исполнения ранее выданного предписания Службой зафиксирован факт неисполнения ранее выданного предписания, в связи с чем выдано новое предписание, в соответствии с которым заявителю предписано устранить нарушение требований п. 10 Правил № 491, п. 3 ст. 36 Жилищного Кодекса РФ, в помещении подъезда № 2 многоквартирного дома на 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 этажах отсечено помещение лестничной клетки непроектной глухой металлической дверью с запирающим устройством в районе жилых помещений №7, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 69, 70.

Оспаривая указанное предписание, заявитель указывал следующее. Общество не осуществляло перепланировку спорных помещений, обязанность привести такое помещение в прежнее состояние возложена на собственников, производивших такую перепланировку, управляющая организация не вправе демонтировать перегородки, установленные собственниками и нанимателями, без их согласия, в связи, с чем требования предписания не могут быть исполнены.

Основным (первоочередным) способом установления (повышения) размера платы за содержание общего имущества, относительного данного вида правоотношений, является волеизъявление собственников помещений в многоквартирном доме путем принятия решения на общем собрании (Дело №А33-11880/2022)

Пунктом 4.3.1 договора управления многоквартирного дома, предусмотрено, что размер платы за комплекс жилищных услуг жилого помещения, указанный в пункте 4.3. договора в соответствии с частью 7 статьи 156 ЖК РФ применяется не менее одного года. Размер платы за каждый последующий год действия договор, начиная со второго и последующие годы, индексируется на индекс потребительских цен по Российской Федерации в проценте к предыдущему году.

Вместе с тем, в данном пункте договора не предусмотрен конкретный механизм индексации, не указано, применительно к уровню какого потребительского товара (услуги) должна быть учтена инфляция, не обозначен тариф, к которому должна быть применена инфляция (с учетом структуры платы за жилое помещение, согласно статье 154 ЖК РФ), не установлены основания применения уровня инфляции, период применения конкретных показателей и значений, не названы конкретные органы, утверждающие такие значения. То есть, порядок расчета (изменения) размера платы с использованием механизма индексации в договоре с необходимой степенью конкретности не определен.

Протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме также не установлены основания применения уровня инфляции, тариф, к которому должна быть применена инфляция, а также не названы конкретные органы, утверждающие такие значения. Таким образом, соответствующего решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома с достаточной степенью конкретности принято не было, ни в суд первой инстанции, ни в суд апелляционной инстанции не представлено.

Аналогичные выводы изложены в Определениях Верховного Суда Российской Федерации от 16.11.2020 № 308-ЭС20-17459, 10.08.2020 № 308-ЭС20-10655.

При таких обстоятельствах, заявитель самостоятельно производил индексацию размера платы на основании пункта 4.3.1 договора. Квитанции выставлялись обществом с учетом, как индексации, так и изменения тарифа, что недопустимо без соответствующего решения общего собрания собственников помещений, противоречит части 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации и нарушает права потребителей

Особенности начисления платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в многоквартирном доме в целях содержания общего имущества, исходя из показаний общедомовых приборов учета

С 1 января 2017 года плата граждан, проживающих в многоквартирных домах (далее – МКД), управление которыми осуществляют управляющие организации, товарищества собственников жилья, недвижимости, жилищно-строительные и иные специализированные потребительские кооперативы, за содержание жилого помещения включает в себя расходы на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в МКД (далее – СОИ).

Под такими коммунальными ресурсами понимаются: холодная, горячая вода, электрическая энергия, а также отведение сточных вод, используемые в целях

надлежащего функционирования многоквартирного дома и его инженерных систем.

При этом отсутствие ресурсопотребляющего оборудования и устройств в составе общего имущества в МКД не свидетельствует о полном отсутствии потребления коммунальных ресурсов при СОИ, поскольку такое потребление может происходить в ходе выполнения тех или иных работ, связанных с содержанием общего имущества (например, потребление холодной воды и отведение стоков при ежегодной промывке внутридомовых сетей отопления и горячего водоснабжения, либо после замены внутридомовых сетей тепло- и водоснабжения), а также в виде технологически неизбежных потерь электрической энергии, холодной воды, горячей воды во внутридомовых инженерных системах многоквартирных домов.

С 1 сентября 2022 года вступили в силу изменения в порядок начисления платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях СОИ.

До указанной даты порядок расчета размера платы за коммунальные ресурсы, потребленные в целях СОИ в МКД, прямо регулировался частями 9.2 и 9.3 статьи 156 ЖК РФ, согласно которым размер таких расходов граждан подлежал определению в случае отсутствия в МКД коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов (далее – ОДПУ) – исходя из утвержденных нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях СОИ, а при наличии ОДПУ – также исходя из нормативов, но с последующим проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний ОДПУ в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Однако порядок указанного перерасчета не был установлен, в связи с чем, организации, управляющие МКД, производили начисление платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях СОИ, исходя из утвержденных нормативов потребления коммунальных ресурсов вне зависимости от наличия или отсутствия в рассматриваемом многоквартирном доме ОДПУ коммунальных ресурсов и, как следствие, учитываемых ими объемов потребления коммунальных ресурсов.

Нормативы потребления коммунальных ресурсов в целях СОИ для МКД на территории Красноярского края в настоящее время утверждены приказом Минпрома Красноярского края от 04.12.2020 № 14-41н. До декабря 2020 года данные нормативы были утверждены постановлением Правительства Красноярского края от 17.05.2017 № 271-п.

Исключения из данного порядка составляли случаи принятия собственниками помещений в МКД на их общих собраниях предусмотренных частью 9.2 статьи 156 ЖК РФ решений об определении размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребленных в целях СОИ:

- 1) исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, потреблённых в целях СОИ, с проведением перерасчета размера такой платы исходя из фактических показаний ОДПУ;
- 2) исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по фактическим показаниям ОДПУ.

При принятии перечисленных решений в силу статьи 7 ЖК РФ для расчета платы граждан за коммунальные ресурсы, потребленные в целях СОИ, в зависимости от оснащённости МКД ОДПУ по аналогии применялся порядок и

формулы, установленные для расчета платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды (далее – ОДН), пунктами 44, 48 и 54 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354), поскольку специальных формул расчета платы за коммунальные ресурсы на СОИ жилищное законодательство до 01.09.2022 не предусматривало.

Стоит отметить, что коммунальные ресурсы, потребленные в целях СОИ, и коммунальные услуги, предоставленные на ОДН, не являются тождественными понятиями. Плата за коммунальные услуги, предоставленные на ОДН, начисляется собственникам помещений только в тех МКД, где действует непосредственный способ управления домом, или же способ управления не выбран, либо выбранный способ не реализован, и расчет ее размера регламентирован Правилами № 354.

Применительно к формированию стоимости коммунальных ресурсов: холодная и горячая вода, электроэнергия, потребленных в целях СОИ, объемы таких ресурсов должны были определяться управляющими МКД организациями исходя из:

- показаний ОДПУ соответствующих коммунальных ресурсов;
- начисленных ответственными исполнителями собственникам всех жилых помещений в МКД объемов потребления коммунальных услуг по электроснабжению, холодному и горячему водоснабжению, которые в свою очередь определяются по показаниям индивидуальных приборов учета (далее – ИПУ), переданным собственниками данных помещений, либо исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом количества проживающих граждан (при отсутствии у собственников установленных ИПУ, или показаний таких ИПУ);
- начисленных ресурсоснабжающими организациями собственникам всех нежилых помещений в МКД объемов потребления коммунальных услуг по электроснабжению, холодному и горячему водоснабжения, которые также определяются либо по показаниям ИПУ, либо по нормативам;
- площади всех находящихся в собственности граждан и организаций помещений в МКД;
- площади того или иного помещения, для которого производится расчет платы за коммунальные ресурсы, потребленные в целях СОИ.

При этом применяемые при начислении платы собственникам жилых и нежилых помещений в МКД суммарные объемы потребления коммунальных услуг вычитались из объемов потребления соответствующего коммунального ресурса, который был определен по показаниям ОДПУ. Затем, получившийся в результате расчета вышеуказанной разницы объем ресурса, потребленного в МКД именно на СОИ, распределялся и предъявлялся собственникам помещений в МКД к оплате пропорционально доли их помещения в общей площади жилых и нежилых помещений в МКД.

В свою очередь, плата собственников помещений в МКД за коммунальный ресурс – отведение сточных вод, потребленный в целях СОИ, должна была определяться в зависимости от степени оснащенности дома ОДПУ сточных вод, а также холодной и горячей воды:

1) при наличии в МКД ОДПУ сточных вод – исходя из показаний такого ОДПУ в порядке, аналогичном вышеописанному для холодной, горячей воды и электрической энергии, потребленных в целях СОИ;

2) при отсутствии в МКД ОДПУ сточных вод, но наличии в доме одновременно ОДПУ холодной и горячей воды и их показаний – исходя из рассчитанных по таким показаниям вышеописанным способом суммарных объемов потребления в МКД холодной и горячей воды в целях СОИ;

3) при отсутствии ОДПУ сточных вод и отсутствии ОДПУ холодной и (или) горячей воды – только исходя из утвержденного норматива потребления данного вида ресурса в целях СОИ.

Следовательно, в случае принятия собственниками помещений в МКД на их общем собрании вышеуказанных решений о способе определения расходов на оплату потребленных в целях СОИ коммунальных ресурсов, размер рассматриваемой платы, не являлся фиксированной величиной и мог быть, как выше, так и ниже размера, рассчитанного по нормативу, поскольку находился в прямой зависимости от объемов индивидуального потребления коммунальных услуг во всех помещениях МКД и объемов, зафиксированных ОДПУ.

Таким образом, при исправном техническом состоянии ОДПУ, инженерных сетей в МКД то, сколько помещений в МКД оснащены ИПУ, насколько достоверно собственники помещений в МКД передают показания своих приборов учета, либо, при их отсутствии, информацию о количестве фактически проживающих в квартире гражданах, оказывает значительное влияние на размер платы всех собственников помещений в МКД за коммунальные ресурсы, потребленные в целях СОИ.

Вместе с тем Правительство РФ постановлением от 03.02.2022 № 92 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее – Постановление № 92), которым в том числе внесены вступившие с 01.09.2022 в силу изменения в Правил № 491, и иные нормативные акты, определен порядок вышеуказанного перерасчета.

В частности, с сентября 2022 года перерасчет размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых в целях СОИ, осуществляется по формуле, предусмотренной пунктом 2 приложения к Правилам № 491:

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

б) при прекращении управления многоквартирным домом лицом, его осуществляющим, при этом величина перерасчета учитывается в составе платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях СОИ, за последний месяц представления собственникам помещений в МКД к оплате таким лицом платежного документа для внесения платы за содержание жилого помещения;

в) при принятии общим собранием собственников помещений в МКД предусмотренного частью 9.2 статьи 156 ЖК РФ решения, при этом величина перерасчета, произведенного за период, прошедший со дня предыдущего перерасчета, учитывается при начислении платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях СОИ, за последний месяц действия предыдущего способа определения размера расходов на оплату данных коммунальных ресурсов, если

иное не установлено договором с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом.

В свою очередь, указанная выше формула перерасчета, предусматривает расчет разницы между совокупной платой за потребленный в целях СОИ коммунальный ресурс, определенной исходя из фактических показаний ОДПУ за период перерасчета, и той суммарной платой, что была начислена в течение периода перерасчета, исходя из норматива, либо среднемесячного объема потребления коммунального ресурса.

Стоит обратить внимание, что при проведении предусмотренного Правилами № 491 перерасчета платы за коммунальные ресурсы, потребленные в целях СОИ, которые были начислены, исходя из нормативов, либо среднемесячных объемов потребления (если соответствующее решение было принято общим собранием собственников), в соответствии с действующей с 01.09.2022 редакцией названных правил объем фактического потребления коммунальных ресурсов: холодной, горячей воды и электрической энергии, за период перерасчета определяется исходя из показаний ОДПУ коммунальных ресурсов в том же порядке, что приведен выше.

Плата же за коммунальный ресурс – отведение сточных вод, потребленный в целях СОИ, с учетом изменений, внесенных в Правила № 354 и 491 Постановлением № 92, в настоящее время должна определяться при отсутствии в МКД ОДПУ сточных вод, как сумма объемов потребления в целях СОИ холодной и горячей воды, которые могут определяться, как исходя из соответствующих ОДПУ, так и исходя из нормативов. Таким образом, наличие в рассматриваемой ситуации и ОДПУ холодной воды и ОДПУ горячей воды не является обязательным условием для определения объемов отведения сточных вод в целях СОИ на основании объемов холодной и горячей воды, также потребленных в целях СОИ. При наличии ОДПУ сточных вод объем коммунального ресурса, как и прежде, надлежит определять по показаниям такого прибора учета.

Наряду с этим, Постановлением № 92 также урегулированы случаи, когда определяемый исходя из показаний ОДПУ объем потребления коммунального ресурса в целях СОИ составляет отрицательную величину. При возникновении данного обстоятельства размер платы за такой коммунальный ресурс в соответствующем расчетном периоде принимается равным нулю, а размер расходов за коммунальный ресурс в следующем расчетном периоде (следующих расчетных периодах), уменьшается на указанную величину.

Принимая во внимание вышеизложенное, Служба рекомендует организациям, осуществляющим управление МКД, подробно ознакомиться с изменениями в Правила № 491, 354, вступившими в силу с 01.09.2022, и формулами расчета платы за коммунальные ресурсы, потребленные в целях СОИ, в частности.

Разъяснения по вопросу выявления в рамках гарантийного срока недостатков, нарушений (дефектов) многоквартирных домов и порядка их устранения, в том числе управляющими организациями

Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее

чем пять лет (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, для которого срок не может составлять менее трех лет).

Застройщик в соответствии с частью 6 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства.

Вместе с тем, несмотря на наличие у застройщика указанной обязанности, действующим жилищным законодательством также определено, что положения части 1, 2.2, 2.3 статьи 161, части 2 статьи 162 ЖК РФ направлены на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом как разъяснено в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 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 компаниями 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.

Как управляющие организации, которые представляют собой специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление МКД в качестве своей основной предпринимательской деятельности, так и ТСЖ, ЖК, иные СПК, должны надлежащим образом содержать общее имущество МКД в целях обеспечения соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в таком доме, а также сохранности их имущества, для чего указанным лицам необходимо проводить в соответствии с положениями пунктов 11, 13, 13(1) Правил № 491 текущие, сезонные и внеочередные осмотры общего имущества, в рамках которых могут быть выявлены дефекты, недостатки, нарушения, допущенные при строительстве и эксплуатации МКД.

Также можно сделать вывод о том, что учет недостатков (дефектов), неисправностей общего имущества МКД должен производиться управляющей организацией, или же ТСЖ, ЖК, иными СПК, управляющими МКД, в рамках осуществления в соответствии с требованиями Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, аварийно-диспетчерского обслуживания.

Таким образом, в процессе деятельности по управлению МКД лицом, управляющим МКД, так или иначе, в целях исполнения условий договора управления МКД и (или) соблюдения требований законодательства, в том числе Правил № 170, Правил № 491, Минимального перечня, Правил № 290 должен осуществляться учет недостатков и нарушений технического состояния общего имущества МКД для последующего их устранения и приведение общего

имущества МКД в соответствии с требованиями перечисленных нормативных актов.

При этом жилищным законодательством исполнение управляющей компанией, ТСЖ, ЖК, иными СПК данных обязанностей не ставится в зависимость от того, выявлены ли недостатки, нарушения и дефекты в рамках гарантийного срока МКД или же по его окончанию, поскольку данное обстоятельство указывает лишь на лицо, ответственное за устранение выявленных недостатков (дефектов) и (или) обязанное нести соответствующие расходы (застройщик или управляющая организация).

Из вышеизложенного можно сделать вывод о том, что в случае возникновения в рамках гарантийного срока недостатков (дефектов) на общем имуществе собственников помещений в МКД их устранение в соответствии с ЖК РФ, Правил № 491 является безусловной обязанностью управляющего таким домом лица, которое, впоследствии, может истребовать, либо взыскать в судебном порядке с застройщика возмещение соответствующих расходов.

При этом сам по себе факт выявления строительных дефектов вследствие ненадлежащего исполнения обязанностей застройщика и наличия у него обязанности по устранению допущенных нарушений в течение гарантийного срока не освобождает управляющую организацию (а также ТСЖ, ЖК, иной СПК) от исполнения обязанностей, установленных законодательством и договором управления МКД, по содержанию общего имущества такого дома в надлежащем состоянии.

Данная позиция находит отражение в сложившейся судебной практике, а именно: определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 20.02.2021 № 309-ЭС20-20751 по делу № А47-8215/2019, Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2021) от 30.06.2021, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ.

В случае же если речь идет о недостатках (дефектах) допущенных застройщиком непосредственно в отношении принадлежащего участнику долевого строительства помещения и не касаются элементов общего имущества собственников помещений в МКД, вопрос об устранении таких недостатков (дефектов) решается непосредственно между собственником помещения в МКД и застройщиком путем подачи собственником застройщику претензий, либо исковых заявлений в суд (Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013).

Однако необходимо отметить, что в случае если гарантийный срок не истек, собственники помещений в МКД, имевшие договорные отношения с застройщиком (перед которыми он и несет ответственность), вправе наделить управляющую организацию, например, путем включения соответствующего пункта в договор управления МКД, полномочиями по представлению их интересов при направлении претензий и (или) судебных исков к застройщику, касающихся наличия недостатков (дефектов), которые выявлены в процессе эксплуатации МКД.

Данная возможность подтверждается сложившейся судебной практикой, в частности, Определением Судебной коллегии по экономическим спорам

Верховного Суда Российской Федерации от 17.07.2020 № 305-ЭС19-20516(5) по делу № А40-217303/2016.

Разъяснения по вопросам обязательного наличия мусоропровода в многоквартирном доме и легитимности принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме о консервации мусоропровода

Решение общего собрания собственников помещений в МКД, принятое в установленном ЖК РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в МКД, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании (ч. 5 ст. 46 ЖК РФ).

Также, согласно сложившейся судебной практике, факт консервации мусоропровода не означает его неисправного состояния. Консервация мусоропровода не означает его ликвидацию и демонтаж, следовательно, не приводит к уменьшению размера общего имущества дома и к невозможности его использования в будущем, в связи с чем не требуется согласия всех собственников. Законодательство не содержит запрета на консервацию мусоропровода в случае выбора собственниками помещений в МКД иного способа удаления бытовых отходов и мусора.

Таким образом, если собственниками помещений в МКД выражено волеизъявление на иной способ удаления мусора из жилого дома, путем проведения общего собрания собственников помещений в МКД в соответствии с требованиями действующего законодательства, при наличии кворума, решение о консервации мусоропровода является законным.

Данная позиция подтверждается судебной практикой, например, решениями Арбитражного суда Челябинской области от 14.03.2019 по делу № А76-31236/2018; решение Арбитражного суда Ульяновского области от 20.11.2020 по делу № А72-7128/2020.

Разъяснение новых требований нормативных правовых актов

Изменения в законодательстве.

Правительство Российской Федерации Постановлением от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее - Постановление № 336) ввело мораторий до 31 декабря 2022 года на проведение плановых надзорных мероприятий, предусмотренных Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 248-ФЗ) и Федеральным Законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ.

Установлено, что проведение запланированных на 2022 год контрольных мероприятий допускается только в определенных случаях в рамках санитарно-эпидемиологического контроля (надзора), пожарного надзора, надзора в области промышленной безопасности, а также государственного ветеринарного контроля (надзора).

Кроме того, документом определены исключительные основания проведения в 2022 году внеплановых контрольных мероприятий и проверок, в числе которых:

- непосредственная угроза причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью граждан, непосредственная угроза обороне страны и безопасности государства и непосредственная угроза возникновения чрезвычайных ситуаций природного и (или) техногенного характера;

- поступление жалобы (жалоб) граждан в связи с защитой (восстановлением) своих нарушенных прав в рамках регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и регионального государственного жилищного контроля (надзора).

Предписание об устранении выявленных нарушений выдается контролируемому лицу, исключительно в случае, если в ходе контрольного (надзорного) мероприятия, проверки были выявлены факты нарушений, влекущих непосредственную угрозу причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью, возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, ущерба обороне страны и безопасности государства, Проверка исполнения предписания об устранении выявленных нарушений, также может быть проведена исключительно, если предписание содержит названные выше факты нарушений.

Также предусмотрено, что в соответствии с абзацем 1 пункта 8 Постановления № 336 срок исполнения предписаний, выданных до вступления в силу Постановления № 336 и действующих на день вступления в силу Постановления № 336, продлевается автоматически на 90 календарных дней со дня истечения срока его исполнения.

В соответствии с пунктом 6 письма Минэкономразвития России от 24.03.2022 № Д24и-8436 «О разъяснении особенностей организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля в 2022 году» в случае, если указанное предписание содержит требование об устранении нарушений, не соответствующие положениям абзаца 2 пункта 7 Постановления № 336 (ред. от 24.03.2022), то есть не содержит фактов нарушений, влекущих, непосредственную угрозу причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью, возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, ущерба обороне страны и безопасности государства, в таком случае контрольный (надзорный) орган оценивает его исполнение только на основании имеющихся сведений и документов без проведения внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий. При этом, если указанные сведения не являются достаточными для признания предписания об устранении нарушений исполненным, то в отношении контролируемого лица может быть объявлено предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований.

Постановлением Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 «Об особенностях разрешительной деятельности в Российской Федерации в 2022 году» продлены на 12 месяцев сроки действия лицензий и других видов разрешительных документов.

Предусмотрена процедура их упрощенного получения или переоформления в 2022 году.

В отношении лицензируемых видов деятельности, предусмотренных частью 1 статьи 12 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности» (предпринимательская деятельность по управлению

многоквартирными домами), оплата государственных пошлин в рамках оказания государственных услуг за предоставление лицензии, внесение изменений в реестр лицензий, продление срока действия лицензии по заявлениям, поданным со дня вступления в силу настоящего постановления до 31 декабря 2023 г., не требуется.

Федеральным законом от 11.06.2021 № 170-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 170-ФЗ) положения федеральных законов, включая Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - ЖК РФ), Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» (далее – Федеральный закон № 99) приведены в соответствие с Федеральным законом № 248-ФЗ, который призван устранить недостатки действующего правового регулирования государственного контроля (надзора), муниципального контроля.

Так, с 1 марта 2022 года вступили в силу пункты 7 - 9 статьи 67 Федерального закона № 170-ФЗ, которыми определены новые подходы к осуществлению регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

С учетом внесенных изменений статья 196 Жилищного кодекса Российской Федерации «Региональный государственный лицензионный контроль за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» ЖК РФ изложена в новой редакции, теперь организация и осуществление регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами регулируются Федеральным законом № 248-ФЗ.

Кроме того, изменения коснулись и статьи 19 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» (пункты 14-16 статьи 97 Федерального закона № 170-ФЗ), которой установлены формы проведения оценки соблюдения соискателем лицензии, лицензиатом лицензионных требований:

1) оценки соответствия соискателя лицензии, лицензиата лицензионным требованиям, проводимой в соответствии со статьей 19.1 настоящего Федерального закона;

2) государственного контроля (надзора) за соблюдением лицензиатом лицензионных требований, осуществляемого в соответствии со статьей 19.2 настоящего Федерального закона;

3) периодического подтверждения соответствия лицензиата лицензионным требованиям, проводимого в соответствии со статьей 19.3 настоящего Федерального закона.

С 1 марта 2022 года вступил в силу актуализированный порядок лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (Постановление Правительства РФ от 05.02.2022 № 117 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. № 1110 и признании утратившим силу отдельного положения акта Правительства Российской Федерации»).

Обновлен порядок лицензирования указанной деятельности, осуществляемой управляющей организацией, а также порядок осуществления регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением указанной деятельности.

Поправки также направлены на снижение административной нагрузки для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей путем развития реестровой модели в сфере лицензирования.

Федеральным законом от 21.11.2022 № 463-ФЗ «О внесении изменений в статью 201 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 5 Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» срок действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, предусмотренный частью 4 статьи 192 Жилищного кодекса РФ, применяется к ранее выданным лицензиям и исчисляется с 01.06.2018.

Таким образом, срок действия лицензий, предоставленных до 01.06.2018, истекает 01.06.2023.

С 1 июля 2022 года для получения лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами соискатель лицензии должен представлять заявление в лицензирующий орган в форме электронного документа через единый или региональный портал госуслуг

Ранее предусматривалась возможность подачи заявления на бумажном носителе в лицензирующий орган или МФЦ, если соответствующая услуга предоставлялась через МФЦ.

Существенные изменения внесены в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) Федеральным законом от 14.07.2022 № 290-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях и статью 1 Федерального закона «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях», Федеральным законом от 26.03.2022 № 70-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях», касающиеся в том числе возбуждения дела об административном правонарушении, назначения административного наказания, оплаты административного штрафа:

- в случае, если административное наказание в виде предупреждения не предусмотрено соответствующей статьей раздела II КоАП РФ, административное наказание в виде штрафа подлежит замене на предупреждение независимо от статуса привлекаемого лица (часть 3 статьи 3.4 КоАП РФ).

Таким образом, за впервые совершенное правонарушение органы контроля и суды будут предупреждать, а не сразу штрафовать нарушителя, в случае если правонарушения, не связанные с причинением или угрозой причинения вреда здоровью людей, окружающей среде и имущественным ущербом.

Ранее, если назначение предупреждения не было предусмотрено статьей о конкретном правонарушении, то штраф мог быть заменен на предупреждение только для некоммерческой организации, а также субъектов малого и среднего предпринимательства;

- если нарушителю назначен штраф, в течение 20 дней он может быть оплачен в размере половины суммы наложенного административного штрафа (части 1.3-3 статьи 32.2 КоАП РФ);

- увеличена отсрочка оплаты штрафа с одного месяца до шести месяцев, при наличии обстоятельств, вследствие которых исполнение постановления о назначении административного наказания в виде административного штрафа невозможно в установленные сроки (часть 1 статьи 31.5 КоАП РФ);

- КоАП РФ дополнен статьей 4.12 «Особенности назначения административного наказания в виде административного штрафа социально ориентированным некоммерческим организациям (далее - СОНКО) и являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства юридическим лицам, отнесенным к малым предприятиям, в том числе к микропредприятиям».

Особенность заключается в том, что штраф для микро- и малых предприятий и СОНКО назначается в размере, который предусмотрен не для юридических лиц, а для индивидуальных предпринимателей;

- теперь, при назначении штрафа за совершение административного правонарушения, выявленного в ходе осуществления государственного контроля (надзора), в случае, если предусмотренный санкцией применяемой статьи или части статьи раздела II КоАП РФ размер штрафа имеет нижнюю и верхнюю границы, при наличии обстоятельств, предусмотренных пунктами 5 и 6 части 1 статьи 4.2 КоАП РФ, штраф назначается в минимальном размере, установленном за совершение соответствующего административного правонарушения, за исключением случаев, предусмотренных частями 2.2 и 3.2 настоящей статьи, статьей 4.1.1 КоАП РФ сроки (часть 3.4-1 статьи 4.1 КоАП РФ);

- исключены ситуации, когда за одно нарушение одновременно привлекаются к ответственности и юридическое лицо, и его сотрудник: в случае, если виновен работник, работодатель не подлежит административной ответственности (статья 2.1 КоАП РФ).

Также, если за совершение административного правонарушения юридическому лицу назначено административное наказание в виде административного штрафа, который устанавливается в соответствии с пунктом 3 или 5 части 1 статьи 3.5 КоАП РФ, должностное лицо или иной работник данного юридического лица либо его единоличный исполнительный орган, имеющий статус юридического лица, не подлежат административной ответственности;

- если в статье о нарушении нет штрафа для индивидуального предпринимателя, то штраф составит от половины минимального размера до половины максимального размера штрафа, предусмотренного санкцией для юридического лица, либо в размере половины размера административного штрафа, предусмотренного санкцией соответствующей статьи (части статьи) для юридического лица, если такая санкция предусматривает назначение административного штрафа в фиксированном размере.

При этом штраф не должен быть меньше минимального размера штрафа для должностного лица.

Исключение: эти особенности не применяются, если в статье с описанием нарушения предусмотрено, что ИП несут ответственность как юридические лица (Например, статья 14.1.3, 7.23.3 КоАП РФ);

- в КоАП РФ есть общее правило: при совершении лицом двух и более административных правонарушений административное наказание назначается за каждое совершенное административное правонарушение (часть 1 статьи 4.4 КоАП РФ).

Теперь это правило дополнено исключениями, в частности: если при проведении одного контрольного (надзорного) мероприятия в ходе осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля выявлены два и более административных правонарушения, ответственность за которые предусмотрена одной и той же статьей КоАП РФ, совершившему их лицу назначается административное наказание как за совершение одного административного правонарушения» (часть 5 статьи 4.4).

Например, назначение наказания за однотипные нарушения, выявленные в ходе одной проверки, но, например, в разных МКД или разных квитанциях, не получится;

- если при проведении одного контрольного (надзорного) мероприятия в ходе осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля выявлены два и более административных правонарушения, ответственность за которые предусмотрена двумя и более статьями (частями статьи) КоАП РФ, при назначении административного наказания за совершение указанных административных правонарушений применяются правила назначения административного наказания, предусмотренные частями 2 - 4 статьи 4.4 КоАП РФ.

Также следует отметить, что дело об административном правонарушении, выражающемся в несоблюдении обязательных требований, оценка соблюдения которых является предметом государственного контроля (надзора), муниципального контроля, при наличии одного из предусмотренных пунктами 1 - 3 части 1 статьи 28.1 КоАП РФ поводов к возбуждению дела может быть возбуждено только после проведения контрольного (надзорного) мероприятия во взаимодействии с контролируемым лицом, проверки, совершения контрольного (надзорного) действия в рамках постоянного государственного контроля (надзора) (часть 3.1 статьи 28.1 КоАП РФ).

Установлен порядок осуществления государственного контроля (надзора) за соблюдением региональными операторами установленных требований при проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Постановлением Правительства РФ от 28.09.2022 № 1702 «Об утверждении Правил осуществления государственного контроля (надзора) за соблюдением специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности».

Контроль (надзор) осуществляется исполнительными органами субъектов РФ, осуществляющими региональный государственный жилищный контроль (надзор). В рамках контроля проводятся профилактические мероприятия, плановые и внеплановые проверки, включающие в себя документарную проверку, выездную проверку, наблюдение за соблюдением требований, выездное обследование.

Предметом контроля (надзора) является соблюдение региональным оператором, в том числе, следующих требований:

требования к подготовке и направлению собственникам помещений в многоквартирном доме предложений о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и объеме услуг или работ, их стоимости;

требования к осуществлению приемки оказанных услуг и выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе к обеспечению создания соответствующих комиссий;

требования к качеству оказанных услуг и выполненных работ по капитальному ремонту в течение не менее 5 лет с момента подписания соответствующего акта приемки;

требования, установленные законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Плановые контрольные (надзорные) мероприятия проводятся на основании плана-графика, который должен предусматривать их проведение один раз в 3 года. Срок проведения планового контрольного (надзорного) мероприятия в общем случае не может составлять более 30 рабочих дней.

В случае если по результатам проведения контрольного (надзорного) мероприятия выявлено нарушение региональным оператором требований, ему выдается предписание об устранении в 30-дневный срок выявленных нарушений.

Отменен запрет на использование централизованных открытых систем теплоснабжения (горячего водоснабжения) для нужд горячего водоснабжения 1 января 2022 года Федеральным законом от 30.12.2021 № 438-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О теплоснабжении»

Кроме того, к полномочиям Правительства РФ в сфере теплоснабжения отнесено утверждение порядка определения экономической эффективности перевода открытых систем теплоснабжения (горячего водоснабжения), отдельных участков таких систем на закрытые системы горячего водоснабжения.

Также установлено, что схемы теплоснабжения поселений, городских округов должны содержать, в числе прочего, обязательную оценку экономической эффективности мероприятий по переводу открытых систем теплоснабжения (горячего водоснабжения), отдельных участков таких систем на закрытые системы горячего водоснабжения в порядке, установленном Правительством РФ.

Без проведения такой оценки схема теплоснабжения не может быть утверждена (актуализирована).

С 1 сентября 2022 года уточнен порядок определения размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме

Постановление Правительства РФ от 03.02.2022 № 92 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам

предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме»

Установлено, в частности, что размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, определяется как произведение тарифа (цены) для потребителей, установленного ресурсоснабжающей организацией, и объема коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, приходящегося на каждое жилое и нежилое помещение. При этом размер расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, включается в плату за содержание жилого помещения для каждого жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме.

Приводится порядок определения размера расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества.

Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду коммунальных ресурсов, если иное не установлено законодательством РФ.

В случае изменения размера платы за содержание жилого помещения вследствие изменения размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, в связи с установлением (изменением) в соответствии с законодательством РФ цен (тарифов), используемых для расчета размера платы за соответствующие коммунальные услуги для населения, и (или) нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества принятие общим собранием собственников помещений решения, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, или органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива, или органами управления иного специализированного потребительского кооператива решения об изменении размера платы за содержание жилого помещения не требуется.

Приведены, в числе прочего, формулы определения размера платы за приобретение холодной воды, горячей воды и электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме, и среднемесячного объема таких ресурсов.

Правительством РФ установлены особенности регулирования жилищных правоотношений в 2022 году (Постановление Правительства РФ от 26.03.2022 № 474 «О некоторых особенностях регулирования жилищных отношений в 2022 году»)

Предусмотрено, что до 1 января 2023 года исходя из ключевой ставки Банка России, действовавшей по состоянию на 27 февраля 2022 года, осуществляется, в частности:

начисление и уплата пени в случае неполного и (или) несвоевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, взносов на капремонт;

начисление и взыскание неустойки (штрафа, пени) за несвоевременное и (или) не полностью исполненное юрлицами и ИП обязательство по оплате услуг, предоставляемых на основании договоров об обращении с ТКУ, договоров в сфере водоснабжения и др.

Кроме этого, исходя из ключевой ставки ЦБ РФ, действовавшей по состоянию на 27 февраля 2022 года, подлежит расчету сумма процентов, начисляемых в связи с предоставлением рассрочки по договору об установке прибора учета используемого энергоресурса.

Настоящее постановление распространяется на правоотношения, возникшие с 28 февраля 2022 года.

Актуализирован порядок признания помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом Постановлением Правительства РФ от 06.04.2022 № 608 «О внесении изменений в Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»

Так, в связи с изменениями, внесенными Федеральным законом от 30.12.2021 № 476-ФЗ, в Положении закреплены понятия «многоквартирный дом» и «дом блокированной застройки».

Также установлено, что межведомственная комиссия, осуществляющая оценку соответствия помещений и многоквартирных домов установленным требованиям, может принять решение об отсутствии оснований для признания жилого помещения непригодным для проживания.

Принятие решения о выборе управляющей организации закреплено в перечне компетенций общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме Федеральным законом от 11.06.2022 № 165-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».

Также закреплена необходимость принятия решения более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме в случае выбора способа управления таким домом и выбора управляющей организации.

Кроме того, установлено, что компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг гражданам могут перечисляться напрямую лицам, которые такие услуги предоставляют, например, управляющим и ресурсоснабжающим организациям, операторам по обращению с ТКО, и прочее.

Необходимые для реализации новых положений нормативных правовых актов предложения по совершенствованию законодательства

В части урегулирования порядка и организации осуществления регионального государственного лицензионного контроля и регионального государственного жилищного контроля (надзора) предлагается:

- внести изменения в пункт 50 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и об осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 (далее – Положение № 1110), пункт 33 Постановления Правительства РФ от 30.09.2021 № 1670 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора)» (далее – Постановление № 1670) в части возможности проведения в ходе выездной проверки такого контрольного (надзорного) действия, как истребование документов;

- внести изменения в пункт 53 Положения № 1110, в части возможности проведения в ходе выездного обследования такого контрольного (надзорного) действия, как инструментальное обследование;

- внести изменения в пункт 48 Положения № 1110, пункт 31 Постановления № 1670 в части возможности проведения в ходе инспекционного визита такого контрольного (надзорного) действия, как инструментальное обследование;

- уточнить в статье 20 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ), Положении № 1110, пункте 31 Постановления № 1670 возможность осмотра жилого помещения;

- внести изменения в пункт 54 Положения № 1110 в части оснований к проведению внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий и исключить пункт 6 части 1 статьи 57 Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»;

В части предложений об актуализации обязательных требований:

- ввести периодичность проведения собраний при смене прежней управляющей организации на новую управляющую организацию по аналогии с требованиями части 8.1 статьи 162 ЖК РФ;

- ввести административную ответственность в отношении лиц, ответственных за проведение общего собрания, результаты которого будут признаны недействительными в связи с фальсификацией (подделкой) подписей собственников;

- с целью исключения возможной фальсификации документов, связанных с проведением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме установить возможность принятия решений по вопросам, касающимся выбора способа управления или выбора управляющей организации (смена управляющей организации), исключительно в электронном виде (посредством ГИС ЖКХ) и (или) исключительно только через МФЦ;

- ввести ограничения в проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам смены управляющей организации в межотопительный период либо ограничения для внесения изменений в реестр лицензий, в случае если собственниками принято решение о смене управляющей организации, в целях недопущения срыва подготовки к отопительному сезону;

- в случае проведения в многоквартирном доме в течение 3-х месяцев двух и более общих собраний по вопросам, касающимся выбора управляющей

организации, что приводит к невозможности качественно оказывать жилищные услуги, передать право отбора управляющей организации органу местного самоуправления по результатам открытого конкурса с правом заключения договора управления, действие которого будет не менее года.