

**СЛУЖБА СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЖИЛИЩНОГО КОНТРОЛЯ
КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ**

П Р И К А З

«05» марта 2024 г.

г. Красноярск

№ 10 - 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 постановления Правительства Российской Федерации от 30.09.2021 № 1670 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора)», 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 постановления Правительства Красноярского края от 14.09.2021 № 632-п «Об утверждении Положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре) в Красноярском крае», постановлением Правительства Красноярского края от 03.04.2012 №143-п «Об утверждении Положения о службе строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края» 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 2023 год, согласно приложению.

2. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Заместитель руководителя службы

Э.В. Шаповалов

Согласовано:

Заместитель руководителя службы

Е.В. Жидков

Временно замещающая должность
заместителя руководителя службы

Я.Г. Нуреддинова

Начальник отдела по правовым вопросам

Т.А. Машнина

Приложение
к приказу службы строительного надзора
и жилищного контроля Красноярского края
от 05.03.2024 № 40 - 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 2023 год**

Оглавление

Типовые и массовые нарушения обязательных требований с возможными мероприятиями по их устранению.....	3
Проведение в отношении подконтрольных лиц контрольных (надзорных) мероприятий и профилактических мероприятий.....	14
Наложение по результатам контрольных (надзорных) мероприятий мер административной ответственности	19
Результаты административного производства.....	20
Судебная практика.	21
Разъяснение неоднозначных или не ясных для подконтрольных лиц обязательных требований, в том числе в силу пробелов или коллизий в нормативных правовых актах	24
Изменения в законодательстве за 2023 год	30
Необходимые для реализации новых положений нормативных правовых актов предложения по совершенствованию законодательства.....	38

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:

Основанополагающими 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);

- при осуществлении перерасчета размера платы за коммунальные ресурсы, потребленные при использовании и содержании общего имущества в МКД за год, не верно применяется период для осуществления перерасчета (пп. «а» п. 29(3), Правил № 491, ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ, пп. «б» п. 3 Постановления № 1110);

- при осуществлении перерасчета размера платы за коммунальные ресурсы, потребленные при использовании и содержании общего имущества в МКД за год неверно определяются объемы холодной, горячей воды, электрической энергии, потребленные при использовании и содержании общего имущества в МКД (пп. «а» п. 29(3), Правил № 491, ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ, пп. «б» п. 3 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.**

Основополагающими 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).

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 Правила № 170);
- повреждение защитно - отделочных покрытий полов (в нарушение требований 4.4.1 Правила № 170);
- не проведение плановых осмотров и не устранение неисправности систем вентиляции (в нарушение требований 5.7.2, 5.7.3 Правила № 170);
- не проведение профилактических работ, планово- предупредительных ремонтов, не устранение утечек, протечек, засоров в системах водоснабжения и канализации (в нарушение требований 5.8.3 Правила № 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 Правила № 170);
- не обеспечивается своевременная уборка придомовых территорий от мусора, снега, льда и т. д (в нарушение требований п. 3.6 Правила № 170, п. 24, 25 Правил № 290);
- не соблюдается периодичность проведения текущего ремонта подъездов МКД (в нарушение требований 3.2.9 Правила № 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 штапиков; 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 возникновении 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.

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 о членах товарищества, кооператива (в нарушение п. 1.21 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 законодательство (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 многоквартирного дома, 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 Приказа № 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 Приказа № 74/114.

Проведение в отношении подконтрольных лиц контрольных (надзорных) мероприятий и профилактических мероприятий

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

- 1102 организаций, управляющих многоквартирными домами, в том числе 651 организация, осуществляющая предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии и осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами по статье 200 Жилищного кодекса Российской Федерации, 451 товарищество собственников жилья и жилищных кооперативов;

- 12 региональных операторов по обращению с твердыми коммунальными отходами;

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

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

Жилищный фонд Красноярского края составляет 319796 домов (в том числе многоквартирных домов – 16272), площадью 76,6 млн. кв. м.

В целях организации и проведения мероприятий по контролю за соблюдением поставщиками информации обязательных требований к размещению информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ) создана рабочая группа. В рамках деятельности рабочей группы, учитывая положения действующего законодательства, членами рабочей группы ведется работа, направленная на профилактику нарушений подконтрольными лицами требований действующего законодательства к размещению информации в ГИС ЖКХ. По итогу 2023 года в адрес подконтрольных лиц объявлено 525 предостережений о недопустимости нарушений к размещению информации в системе, а также проведено информирование подконтрольных лиц о необходимости соблюдения требований законодательства в устной форме (48 телефонных звонков).

В целях реализации своих полномочий по осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора) и лицензионного контроля проведены проверочные мероприятия и обследования на 1251 объекте жилищного фонда, обследовано 953,8 тыс. кв. м.

Проведено 358 контрольных (надзорных) мероприятий, 175 профилактических визитов. Проведено 268 выездных обследований многоквартирных домов.

Приказом службы от 18.11.2022 №84-п утверждена программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора) в Красноярском крае на 2023 год.

Приказом службы от 18.11.2022 № 85-п утверждена программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению

многоквартирными домами в Красноярском крае на 2023 год.

В ходе контрольных (надзорных) мероприятий выявлено 2713 нарушений, в том числе:

- 1685 нарушений правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда;
- 404 нарушений порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги;
- 211 нарушений требований законодательства о размещении информации в ГИС ЖКХ;
- 42 нарушения правил управления многоквартирными домами;
- 1 нарушение правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования;
- 103 нарушения качества предоставления коммунальных услуг;
- 24 нарушения в части неисполнения предписаний Службы;
- 231 нарушение подготовки и прохождения отопительного периода;
- 12 грубых нарушений лицензионных требований.

На основании выявленных нарушений выдано 247 предписаний.

По фактам нарушения жилищного законодательства возбуждено 348 административных дел, а также принято для возбуждения административного производства 467 протоколов, поступивших из органов прокуратуры и милиции.

В течение года по результатам внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий, выявлено 12 грубых нарушений лицензионных требований, допущенных со стороны управляющих организаций: не заключение в течение 30 календарных дней договора на обслуживание и ремонт лифтов, подъемных платформ для инвалидов, наличие у управляющей организации задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере, равном или превышающем 2 среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения, не проведение гидравлических испытаний узлов ввода и систем отопления, промывки и регулировки (отопление, ГВС), отказ от передачи технической документации на МКД и иных документов, технических средств и оборудования.

В отношении лиц, допустивших грубые нарушения лицензионных требований, применены меры административного воздействия в виде наложения административных штрафов на общую сумму 1,05 млн. рублей.

При рассмотрении поступивших обращений и жалоб по вопросам на некачественное предоставление жилищно-коммунальных услуг, а также проведении мониторинга ГИС ЖКХ объявлено 4424 предостережения о недопустимости нарушений обязательных требований. За отчетный период Службой рассмотрено 1653 письма с информацией об устранении и недопущении нарушений, 259 писем – о возражениях по полученным предостережениям.

Основные нарушения, по которым объявлены предостережения:

- ❖ 4660 нарушений по содержанию, выполнению работ по ремонту многоквартирных домов;
- ❖ 1104 нарушения порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги;
- ❖ 650 нарушений сроков размещения информации в ГИС ЖКХ;
- ❖ 383 нарушения правил управления многоквартирными домами;

- ❖ 354 нарушения качества предоставления коммунальных услуг;
- ❖ 131 нарушение в работе по организации работы с твердыми коммунальными отходами, их сбору и вывозу;
- ❖ 507 нарушений эксплуатации дворовых территорий;
- ❖ 225 нарушений обязательных требований по энергосбережению в жилищном фонде;
- ❖ 8 нарушений эксплуатации внутридомового газового оборудования;
- ❖ 69 нарушений в организации и выполнении капитального ремонта многоквартирных домов;
- ❖ 44 нарушения при эксплуатации лифтового оборудования.

По результатам проведенных профилактических, контрольных (надзорных) мероприятий в 2023 году собственникам помещений в многоквартирных домах возвращены незаконно начисленные денежные средства за жилищно-коммунальные услуги. Общая сумма возвращенных гражданам средств составила 15 000,98 тысяч рублей. При этом отмечаем, что основная доля проведенных перерасчетов осуществлена в рамках проведения профилактических мероприятий, согласно объявленным Службой предостережений, в целях соблюдения обязательных требований жилищного законодательства при начислении платы за жилые помещения и предоставленные коммунальные услуги гражданам – 12 013,79 тысяч рублей. Значительная доля сумм за жилищно-коммунальные услуги возвращена в рамках рассмотрения обращений граждан - 1 138,42 тысяч рублей. Сумма возмещенных средств по перерасчетам, выполненным в рамках исполнения предписаний составила 1 848,77 тысяч рублей.

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

В 2023 году Службой проведена плановая выездная проверка в отношении деятельности регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов на территории Красноярского края (далее – Региональный оператор).

В рамках указанного контрольного (надзорного) мероприятия проведена проверка соответствия выполненных работ требованиям проектной документации в отношении 40 многоквартирных домов. Проведен осмотр 24 крыш, 5 фасадов, 5 систем электроснабжения, 6 систем отопления и горячего водоснабжения. Выявлено 83 нарушения.

По результатам проверки в адрес Регионального оператора выдано 23 предписания об устранении нарушений, составлено 3 протокола об административном правонарушении по ч. 1 ст. 19.5 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации за невыполнение в установленный срок законного предписания Службы.

Службой в отношении Регионального оператора на основании поступивших обращений проведено 7 внеплановых проверок, в рамках которых выдано 5 предписаний об устранении нарушений, в том числе о взыскании с собственников помещений в МКД задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт.

- 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;

Службой принято участие в 28 проверках, проводимых органами прокуратуры по вопросам капитального ремонта.

По 25 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.

На территории Красноярского края в 2023 году собственники многоквартирных домов формируют фонд капитального ремонта на специальных счетах, владельцами которых являются организации, управляющие многоквартирным домом 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 также целевое расходование таких средств.

В 2023 году при анализе документов о расходовании денежных средств на капитальный ремонт общего имущества владельцами специальных счетов были выявлены признаки нецелевого расходования денежных средств в 26 многоквартирных домах, в связи с чем, материалы были направлены в органы прокуратуры. По результатам проверок, проведенных органами прокуратуры, в адрес 5 должностных лиц внесены представления об устранении нарушений законодательства. По 5 многоквартирным домам органами прокуратуры принято решение об отсутствии нарушений, в отношении 16 домов проводятся проверочные мероприятия.

По региональному государственному жилищному надзору и лицензионному контролю в 2023 году в рамках досудебного обжалования в службу поступило 17 обращений, из них:

10 – обжалование предписаний, акта проверки, содержащее ходатайство о приостановлении исполнения обжалуемого решения и/или ходатайство о восстановлении пропущенного срока (4 – по обжалованию предписаний принято решение об отказе в удовлетворении жалобы и ходатайств о приостановлении исполнения обжалуемого решения; 2 – по обжалованию предписаний принято решение об отказе в удовлетворении жалобы и ходатайств о приостановлении исполнения обжалуемого решения и о восстановлении пропущенного срока на подачу жалобы; 1 – жалоба о несогласии с актом проверки оставлена без удовлетворения; 1 – по обжалованию предписания принято решение об отказе в удовлетворении жалобы и ходатайства о восстановлении пропущенного срока на подачу жалобы; 1 – по обжалованию предписания принято решение об отказе в удовлетворении жалобы; 1 – обжалование процедуры проведения проверки (принято решение об отказе в удовлетворении жалобы и ходатайства в связи с истечением срока для подачи жалобы);

7 – ходатайств о продлении срока исполнения предписания (3 ходатайства удовлетворены; 4 ходатайства отказаны).

Следует отметить, что инспекторами Службы принято участие в 357 проверках, проводимых органами прокуратуры, составлены 666 пояснения по возникающим вопросам по 620 многоквартирным и жилым домам.

В течение 2023 года было принято участие в работе приемочных комиссий, организованных администрациями районов г. Красноярска и муниципальных образований Красноярского края по осмотру жилых помещений, приобретенных для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. В ходе данных мероприятий выполнен осмотр на соответствие требованиям нормативно-правовых актов технического состояния 565 жилых помещений.

Для рассмотрения на межведомственных комиссиях по вопросам признания помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции за 2023 год Службой направлено 104 заключения, составленных по результатам обследования жилых помещений и многоквартирных домов.

В целях определения технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края, перспективного планирования капитального ремонта общего имущества в таких домах и ежегодной актуализации программы капитального ремонта Служба в январе 2023 года осуществила сбор и систематизацию сведений о техническом состоянии многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края

В службу поступили сведения от 741 организации, осуществляющих управление многоквартирными домами на территории края. Общий объем сбора данных составил 98,2% от перечня всех многоквартирных домов. Отмечаем активную работу органов местного самоуправления, были представлены сведения по многоквартирным домам, которые находятся на непосредственной форме управления или способ управления, по которым не выбран.

Сбор сведений произведен с использованием ГИС «Центр обработки данных о жилищном фонде Красноярского края», размещенной по адресу <https://cod.krasnadzor.ru>.

Итоговая информация об актуализации сведений направлена в министерство строительства Красноярского края в электронном виде.

Данные, представленные организациями и органами местного самоуправления в рамках мониторинга технического состояния многоквартирных домов, размещены Службой в краевой государственной геоинформационной системе «Енисей-ГИС» министерства цифрового развития Красноярского края на тематической карте «Техническое состояние многоквартирных домов» и на главной странице сайта службы <https://www.krasnadzor.ru>.

Необходимо отметить, что Службой в течение 2023 года рассмотрено 185 протоколов об административных правонарушениях, составленных отделами полиции МУ МВД России в соответствии с ч. 1 ст. 6.24 КоАП РФ в отношении лиц, осуществляющих курение табачных изделий в помещениях общего пользования многоквартирных домов. Виновным в совершении административных правонарушений назначены наказания в виде административного штрафа на общую сумму 93 000 рублей.

В Красноярском крае 530 действующих лицензий на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами. В реестр лицензий Красноярского края на 31.12.2023 было включено 11798 многоквартирных домов.

В 2023 году по результатам 13 заседаний комиссии Красноярского края по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами выдано 84 лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, в отношении 18 соискателей лицензии принято решение об отказе в выдаче лицензии, действие 155 лицензий прекращено.

Служба оказывает МСЗУ «Лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами». Услуга оказывается в случае выдачи или продления срока действия лицензии. Подача заявления на оказание МСЗУ реализовано в электронной форме (посредством Единого портала государственных услуг). Доля заявлений по оказанию услуги в электронной форме за 2023 год составила 82 %.

В течение 2023 года службой рассмотрено 4103 заявления лицензиатов о внесении изменений в реестр лицензий Красноярского края, по результатам, рассмотрения которых в отношении 3095 многоквартирных домов внесены изменения.

В отчетном периоде Служба с заявлениями об аннулировании лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в Арбитражный суд Красноярского края не обращалась.

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 2023 год проведено 20 квалификационных экзаменов, выдано 123 квалификационных аттестата.

В июне 2023 года наступил плановый срок для продления сроков действия основного количества лицензий. В Службу с 20.01.2023 поступило 397 заявлений о продлении срока действия лицензий. Лицензиатам направлено 100 уведомлений о необходимости устранения выявленных нарушений, инициировано 297 проверок по результатам которых:

256 лицензиатам продлен срок действия лицензий,

41 лицензиату отказано в продлении срока действия лицензии.

Наложение по результатам контрольных (надзорных) мероприятий мер административной ответственности

Службой при осуществлении регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля за 2023 год зарегистрировано 813 дел об административных правонарушениях.

Рассмотрено Службой 659 дел, из которых по 239 делам объявлены предупреждения, по 23 делам производство прекращено, по 397 делам назначены административные наказания в виде штрафа на общую сумму 36 975 тысяч рублей.

В 2023 году продолжило свое действие постановление Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – Постановление № 336), которым установлены ограничения к проведению контрольных (надзорных) мероприятий.

В соответствии с пунктом 11(3) Постановления № 336 плановые контрольные (надзорные) мероприятия проводились Службой в отношении объектов контроля, отнесенных к категориям высокого риска.

Мировыми судами Красноярского края по материалам дел, направленных Службой, вынесены решения по 102 делам, из которых по 7 делам объявлены предупреждения, по 8 делам производство прекращено, по 55 делам назначены административные наказания в виде штрафа на общую сумму 975,5 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 2023 года составлено 92 протокола, из которых по 40 делам мировыми судами наложены штрафные санкции на общую сумму 40 тысяч рублей. Службой подготовлено 22 письма в отделы судебных приставов по месту жительства должников для возбуждения исполнительного производства.

Всего за 2023 год по результатам рассмотрения административных материалов Службой и судебными органами, вынесено административных штрафов на общую сумму 37950,5 тысяч рублей по 452 делам. Сумма взысканных штрафных санкций за 2023 год составляет 22 364,09.

В течение года представители Службы приняли участие в 407 судебных заседаниях по обжалованным приказам, предписаниям и постановлениям о наложении взыскания.

Службой разработаны и приняты 7 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 производства

Службой за 2023 год зарегистрировано 813 дел об административных правонарушениях, предусмотренных Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора) и лицензионного контроля.

Наиболее распространенным нарушением в 2023 году, как и в предыдущие годы, 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 составлено 170 протоколов об административных правонарушениях в отношении лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, кроме того, получено 170 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 3 протокола об административных

правонарушениях, кроме того, получено 24 материала административных дел по данной статье КоАП РФ от прокуратуры.

Среди наиболее частых грубых нарушений 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 (17 нарушений), а также нарушение лицензионных требований к осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания (3 нарушения).

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 24 протокола об административных правонарушениях.

Кроме того в 2023 году составлено:

- по статье 7.23 КоАП РФ (нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами) 5 протоколов об административных правонарушениях, получен и зарегистрирован 54 материала 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 24 протокола об административных правонарушениях, получено и зарегистрировано 14 материалов административных дел по данной статье КоАП РФ от прокуратуры;

- по части 1 статьи 6.24 КоАП РФ (нарушение установленного федеральным законом запрета курения табака на отдельных территориях, в помещениях и на объектах), составлено 208 протоколов об административных правонарушениях;

- по части 1 статьи 20.25 КоАП РФ (неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный настоящим Кодексом), составлено 92 протокола об административных правонарушениях.

Снижение количества дел об административных правонарушениях, возбуждаемых непосредственно службой в 2023 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.

Следует отметить, что с 15.08.2023 увеличен срок давности привлечения к ответственности за просрочку уплаты штрафов на один год, что предусмотрено статьей 20.25 КоАП РФ. Ранее срок составлял 90 календарных дней.

Судебная практика

Канский городской суд Красноярского края пришел к выводу, поскольку состояние спорного объекта (электрическая плита) соответствует техническим требованиям, объект не представляет опасности жизнедеятельности, не создает угрозы жизни и здоровью людей, не нарушает права

третьих лиц и находится в работоспособном состоянии, то квартиру, возможно сохранить в переустроенном состоянии в части замены газовой плиты на электрическую плиту (Дело № 2-113/2023 (2-2631/2022)).

Принятое Советом многоквартирного дома решение о необходимости установки видеочамер в лифтах, в подъездах и на дворовой территории многоквартирного жилого дома не соответствует требованиям действующего жилищного законодательства (Дело № А33-21242/2022).

Учитывая положения статей 44, 46 ЖК РФ, суд приходит к выводу, что принятие решения об установке камер видеонаблюдения в местах общего пользования, в том числе и об оказании собственникам многоквартирного дома дополнительных услуг, в частности услуг по «видеонаблюдению» отнесено к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Это решение принимается с соблюдением процедуры и в форме, предусмотренными нормами жилищного законодательства; в таком решении должны быть определены перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

Само по себе наличие в договоре управления многоквартирным домом условия об индексации размера платы за содержание и ремонт жилого помещения нельзя рассматривать как обстоятельство, свидетельствующее о принятии общим собранием собственников помещений спорных многоквартирных домов решения об изменении ранее определенного размера платы (Дело № А33-16838/2022).

Суд пришел к выводу, что сам по себе факт заключения управляющей организацией договора с подрядчиком на проведение ремонтных работ в домах, управление которых осуществляет управляющая организация, не снимает с общества ответственности за бездействия подрядчика и необходимости выполнения последним порученных мероприятий.

То обстоятельство, что общество до вынесения оспариваемого постановления устранялись допущенные нарушения не свидетельствует о невиновности лица на момент выявления вменяемого правонарушения, об отсутствии ответственности за содержание общего имущества дома (Дело № А33-6103/2023).

Арбитражный суд Красноярского края по делу № А33-13658/2023 отклонил довод общества о невозможности проведения текущего ремонта в связи с задолженностью жителей по оплате услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, так как обязанность управляющей организации по содержанию общего имущества многоквартирного дома не зависит от наличия/отсутствия задолженности жителей перед управляющей организацией.

В ходе осмотра придомовой территории многоквартирного дома установлено, что в пределах придомовой территории дома не организована площадка для сбора и вывоза твердых коммунальных отходов (далее - ТКО) (дело № А33-1883/2023).

Тот факт, что контейнеры регулярно освобождаются от ТКО и содержатся в чистоте, не отменяет того факта, что данные контейнеры должны быть расположены в специально отведенных для этого местах, указанных в схеме размещения мест (площадок) накопления ТКО, утвержденной постановлением органа местного самоуправления.

Субъективная сторона правонарушения заключается в том, что общество, имея возможность своевременно выявить и устранить нарушения, соответствующих мер не предприняло.

Советским районным судом г. Красноярска отменено постановление по делу об административном правонарушении, предусмотренном ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ, в связи с тем, что приведенные в постановлении нормы носят общий характер и какой-либо обязанности не возлагают, а должностному лицу управляющей организации, вменяется бездействие по необеспечению ввода общедомовых приборов учета в эксплуатацию после выхода их из строя, то есть по невыполнению обязанности в определенный срок, однако сам срок не установлен, в связи с чем определить дату совершения правонарушения невозможно (дело № 12-284/2022).

Принятое товариществом собственников жилья решение об использовании лестничных площадок в многоквартирном доме, для обустройства кладовок не соответствует требованиям действующего жилищного законодательства (Дело № А33-28014/2022).

Поскольку лестничные площадки относятся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, принятие решение об использовании лестничных площадок для обустройства кладовок, является компетенцией общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Мировой суд признал виновной ресурсоснабжающую организацию в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ за невыполнение в установленный срок законного предписания службы (дело № 5-1124/91/2021).

Службой проведена документарная проверка, по результатам которой установлено, что в платежных документах собственников помещений в многоквартирном доме ресурсоснабжающая организация не отражает показания общедомового прибора учета холодной воды (при наличии в доме введенного в эксплуатацию общедомового прибора учета холодной воды).

По итогам проверки службой выдано предписание.

ООО «КрасКом» сообщило, что информация об объемах потребления холодной воды в платежных документах отражается, что подтверждается платежным документом собственника жилого помещения в многоквартирном доме. Однако информации по отражению в платежных документах информации о показаниях коллективного (общедомового) прибора учета холодной воды не представлена. Согласно вышеуказанному платежному документу показания коллективного (общедомового) прибора учета холодной воды не отражаются, отражается лишь нормативный объем холодной воды.

Таким образом, ООО «КрасКом» не обеспечило в установленный срок исполнение ранее законно выданного предписания об устранении выявленных нарушений.

Содержание жилья: неправомерность решения собственников о снижении размера платы нужно доказать

Внеочередное собрание собственников пересмотрело размер платы за содержание жилья. Управляющая организация не согласилась: новый размер более чем на треть ниже установленного муниципалитетом.

Суд первой инстанции поддержал собственников, апелляция и кассация встали на сторону управляющей организации.

Верховный суд отправил дело на новое рассмотрение и указал:

- управляющая организация должна доказать необоснованность определенного собственниками размера платы. Бремя доказывания обратного суды на них возложили ошибочно;

- суждения о том, что установление пониженного размера платы посягает на безопасность проживающих в доме граждан, должны быть подкреплены надлежащими доказательствами, а не носить абстрактный характер.

Документ: Определение ВС РФ от 18.04.2023 N 45-КГ23-2-К7

Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа по делу № А33-33333/2022 указал, что основания для объявления предостережения обществу в соответствии с положениями указанной нормы имелись, однако, данный вывод сделан судами без учета того обстоятельства, что в предостережении указан конкретный способ исполнения мероприятия, которым предложено снять начисления за предыдущие периоды, а также без учета правовой позиции, изложенной в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2021) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 10.11.2021), согласно которой административный орган при осуществлении проверочного мероприятия в рамках государственного жилищного надзора не наделен правом самостоятельно устанавливать ничтожность решения общего собрания собственников помещений без обращения в суд с соответствующим заявлением в установленном порядке и с соблюдением установленных законом сроков.

Вместе с этим суды не учли, что по смыслу статьи 49 Закона № 248-ФЗ предостережение объявляется лишь при наличии сведений о признаках правонарушения и для обеспечения соблюдения обязательных требований. В случае объявления предостережения сам факт допущенного нарушения контрольным органом не устанавливается, вопрос о виновности не исследуется.

В силу указанного, суд округа считает, что у Службы не было правовых оснований предлагать в предостережении организовать и выполнить мероприятия по устранению нарушения путем снятия начисления платы за предыдущие периоды по настоящее время, поскольку такой способ исполнения мероприятия по предостережению не может соответствовать его правовой природе.

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

Даны разъяснения по порядку перерасчета размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества

Сообщается, в частности, что согласно подпункту «а» пункта 29(3) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 (далее - Правила

№ 491), перерасчет производится по истечении каждого календарного года, при этом величина перерасчета учитывается в составе платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, в течение I квартала года, следующего за расчетным годом.

Таким образом, периодом, за который осуществляется перерасчет в соответствии с подпунктом «а» пункта 29(3) Правил № 491, является календарный год, предшествующий I кварталу года, в котором такой перерасчет осуществляется.

Если в течение календарного года корректировки произошла смена собственника помещения, исполнитель осуществляет перерасчет размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, каждому собственнику за расчетные периоды в году корректировки, в которые у каждого собственника возникла обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с положениями статьи 153 Жилищного кодекса РФ.

Письмо Минстроя России от 20.02.2023 № 8873-МС/04 «По вопросу перерасчета размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества».

Президиумом Верховного Суда представлен первый обзор судебной практики в 2023 году Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2023) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2023).

В нём изложены некоторые позиции, которые касаются ЖКХ:

- Решение по вопросу о предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (Определение N 305-ЭС22-14073).

- Владелец нежилого помещения в многоквартирном доме, не передававший показания исправного прибора учета воды, имеет право на перерасчет платы за водоснабжение и водоотведение, исчисленной организацией водопроводно-канализационного хозяйства расчетным путем (Определение N 307-ЭС22-20901).

- Нахождение жилого дома, принадлежащего гражданину на праве собственности, в состоянии, непригодном для проживания, не является препятствием для предоставления этому гражданину в собственность земельного участка, расположенного под таким домом (Определение N 14-КАД22-4-К1).

- Принятию решения уполномоченного органа об отказе в предоставлении гражданину субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг должно предшествовать установление причин возникновения задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (Определение N 5-КГ21-185-К2).

Изложена позиция Минстроя по вопросу о размере платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению

Отмечают, что как стоимость горячей воды, потребленной в конкретном помещении в многоквартирном доме, так и стоимость горячей воды, потребленной при использовании и содержании общего имущества в таком доме, определяется без применения показаний приборов учета, измеряющих объем (количество) тепловой энергии в такой воде. Расчет количества теплоэнергии, подлежащей

оплате в составе стоимости горячей воды, определяется исходя из утвержденного норматива расхода тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по ГВС, независимо от наличия или отсутствия приборов учета теплоэнергии в потребленной горячей воде.

Письмо Минстроя России от 09.06.2023 № 16053-ОГ/00 «О размере платы за коммунальные услуги».

Рассмотрен вопрос о строительном контроле при проведении капитального ремонта

Отмечается, что строительный контроль осуществляется на протяжении всех работ, а не только на финальном этапе - при приемке полностью выполненных работ. Строительный контроль осуществляется в том числе при выполнении отдельных этапов с целью составления актов скрытых работ. Акт скрытых работ свидетельствует о том, что ответственные работы выполнены в надлежащем качестве. Акты скрытых работ в обязательном порядке включены в состав документации при приемке работ по капитальному ремонту многоквартирных домов. Письмо Минстроя России от 06.07.2023 № 18386-ОГ/00 «О строительном контроле при проведении капитального ремонта».

Собственники помещений в МКД не могут перейти на прямые расчеты за теплоноситель для подогрева воды

Новая позиция Верховного суда касается многоквартирных домов, которые отвечают 2 условиям:

- нет централизованного горячего водоснабжения;
- теплоснабжающая организация не использует общедомовое оборудование для приготовления горячей воды, а лишь поставляет теплоноситель для этой цели по договору с управляющей организацией.

Суд указал: поставка тепловой энергии для подогрева воды не является коммунальной услугой. Отказ от перехода на прямые договоры с собственниками правомерен.

Документ: Определение ВС РФ от 21.06.2023 № 307-ЭС23-2986

Проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в заочной форме с использованием ГИС ЖКХ или региональной информационной системы возможно без предварительного проведения собрания в очной форме

Частями 2.1 и 14 статьи 47.1 ЖК РФ предусмотрена возможность проведения первого общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее - ОСС) в форме заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ и в форме заочного голосования с использованием региональной информационной системы.

В то же время отмечено, что в соответствии с нормами действующего законодательства для проведения ОСС в форме заочного голосования с использованием иных информационных систем необходимо предварительное принятие на ОСС решений, предусмотренных пунктами 3.2 - 3.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ. Решение ОСС должно быть оформлено в виде протокола с приложением всех письменных решений (бюллетеней) собственников помещений. Письмо

Минстроя России от 10.07.2023 № 18642-ОГ/00 «По вопросу проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием информационной системы».

Положения КоАП РФ, смягчающие или отменяющие административную ответственность за административное правонарушение, равным образом распространяются и на лиц, ранее добровольно уплативших административный штраф в размере половины назначенной суммы

Конституционный Суд РФ признал часть 2 статьи 1.7 КоАП РФ не противоречащей Конституции РФ в той мере, в какой она по своему конституционно-правовому смыслу в системе действующего правового регулирования предполагает, что уплата административного штрафа до вступления в законную силу постановления по делу об административном правонарушении не препятствует применению к лицу, его уплатившему, закона, отменяющего административную ответственность за совершенное административное правонарушение и вступившего в силу ранее вступления в законную силу указанного постановления.

Суд, в частности, указал, что добровольная уплата административного штрафа в размере половины назначенной суммы, увязываемая не со вступлением постановления о его наложении в законную силу, а с днем вынесения, не аннулирует действия в отношении уплатившего административный штраф лица презумпции невиновности и не может свидетельствовать о признании им вины в совершении административного правонарушения, препятствующем обжалованию соответствующего постановления в установленном законом порядке. Постановление Конституционного Суда РФ от 17.07.2023 № 42-П «По делу о проверке конституционности части 2 статьи 1.7 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в связи с запросом Костромского областного суда»

Даны разъяснения по вопросу обслуживания домофонной системы

Сообщается, в частности, что собственник домофонной системы не может препятствовать в доступе собственникам помещений в многоквартирном доме как к принадлежащим им помещениям, так и к принадлежащему им общему имуществу. Обеспечение такого доступа реализуется предоставлением всем собственникам помещений в многоквартирном доме ключей от запирающих устройств домофонной системы.

В случае если техническое обслуживание домофонной системы предусмотрено договором управления, то оплата данного вида работ производится в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, которая вносится в пользу управляющей организации.

Состав работ по обслуживанию домофонной системы, их стоимость, в том числе порядок ее изменения, а также порядок внесения платы определяются решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений управляющей организации. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном ЖК РФ порядке, является обязательным для всех собственников до признания его недействительным судом, в том числе и для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Управляющая организация имеет право обслуживать домофонную систему собственными силами либо путем привлечения специализированной организации на основании соответствующего договора. Письмо Минстроя России от 02.08.2023 № 20668-ОГ/00 «Об обслуживании домофонной системы».

Разъяснены некоторые особенности применения действующих с 1 сентября 2023 г. изменений в предоставлении коммунальной услуги газоснабжения

В частности, сообщается о необходимости перезаключения договоров о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме (далее - МКД) и приведения в соответствие с положениями ЖК РФ договоров о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования, о порядке приведения договора управления МКД в соответствие с действующим жилищным законодательством, об исполнении обязательств по договору управления МКД с помощью привлеченных по договорам иных лиц (в том числе специализированные и иные организации). Письмо Минстроя России от 31.10.2023 № 67211-АЕ/04 «О некоторых вопросах в связи с вступлением в силу Федерального закона от 18.03.2023 N 71-ФЗ».

Четвертый ААС опубликовал справку о результатах обобщения споров, связанных с реконструкцией, переустройством (перепланировкой) жилых помещений (Постановление Президиума Четвертого Арбитражного апелляционного суда от 24.11.2023 № 35)

Позиции суда:

В отсутствие соответствующих заключений (эксперта, специалиста) о безопасности спорного объекта в целом, позволяющих суду сделать вывод об отсутствии признаков нарушения прав и законных интересов граждан, отсутствие угрозы их жизни или здоровью и того факта, что переустройство спорного помещения не оказывает влияния на конструктивные особенности здания, сохранение помещения в переустроенном (перепланированном) виде в судебном порядке не представляется возможным.

Возможность отнесения помещений, образованных в результате перепланировки и реконструкции, к общему имуществу или признания их самостоятельными объектами должна связываться с назначением помещений – предназначены ли помещения для обслуживания, использования и доступа жилого (более одного) и нежилого помещения в доме, связаны ли с назначением помещений и следуют ли их судьбе.

Согласие всех собственников является обязательным условием для проведения реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещения, влекущих присоединение к реконструированному (перепланированному) помещению части общего имущества.

Законодательством не предусмотрен запрет перевода части нежилого помещения в жилое. Необходимым условием для такого перевода является соответствие такого помещения установленным требованиям или наличие возможности обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям.

Положения главы 4 ЖК РФ распространяются на помещения в МКД

независимо от их назначения. Требование о сохранении помещения в переустроенном (перепланированном) состоянии может быть заявлено как в отношении жилых, так и нежилых помещений.

Течение срока исковой давности по требованиям уполномоченных органов о признании незаконной перепланировки помещения следует исчислять не позднее даты внесения записи о ней в государственный реестр.

Президиум Верховного Суда подготовил третий обзор судебной практики в 2023 году Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2023) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 15.11.2023)

В нем содержится несколько позиций по вопросам ЖКХ.

- Использование одним из собственников общего имущества многоквартирного дома (в том числе фасада здания для размещения наружного блока кондиционера) осуществляется в соответствии с решением общего собрания собственников помещений этого дома (п.3).

- Условие договора управления многоквартирным домом о размере платы за ремонт (содержание) общего имущества должно соответствовать решению, принятому на общем собрании собственников помещений в этом доме (п.4).

- Поскольку абонентские почтовые ящики относятся к общему имуществу многоквартирного дома, такое имущество подлежит содержанию управляющей организацией в надлежащем техническом состоянии, обеспечивающем выполнение им основного назначения (п.5).

- Заключение между собственниками помещений в многоквартирном доме (в случае отсутствия в нем централизованного горячего водоснабжения) и ресурсоснабжающей организацией прямых договоров на поставку тепловой энергии для приготовления горячей воды законодательством не предусмотрено (п. 28).

- Положения части 1 статьи 4.5 КоАП РФ, устанавливающей срок давности привлечения к административной ответственности, по общему правилу, подлежат применению в редакции, действовавшей во время совершения административного правонарушения. Постановление по делу об административном правонарушении должно быть изготовлено в полном объеме в пределах срока давности привлечения к административной ответственности (п. 48).

Рассмотрена практика разрешения судами споров, связанных с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме

В Обзоре, утвержденном Президиумом ВС РФ, содержатся, в частности, следующие правовые позиции:

переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме проводится по согласованию с органом местного самоуправления;

изменение таких параметров многоквартирного дома, как высота, количество этажей, площадь и объем, является реконструкцией такого дома;

замена балконного профиля остекления с деревянного на металлопластиковый не является реконструкцией;

размещение уборной (туалета), ванной комнаты (душевой), совмещенного санузла над жилыми комнатами и кухнями (кухнями-нишами и кухнями-столовыми) не допускается;

требование о признании права собственности на помещение, образованное в результате самовольной реконструкции дома, подлежит рассмотрению с учетом положений статьи 222 ГК РФ. Обзор судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.12.2023).

Президиумом ВС РФ утвержден Обзор судебной практики по делам, связанным с обращением с твердыми коммунальными отходами

В Обзоре приведены правовые позиции по вопросам ликвидации несанкционированных свалок, заключения договора оказания услуг по обращению с ТКО, накопления ТКО, привлечения к административной ответственности за нарушения законодательства в указанной сфере и пр.

Отражены, в частности, следующие выводы:

- Договор оказания услуг по обращению с ТКО считается заключенным региональным оператором со всеми потребителями, находящимися в зоне его действия, в том числе при отсутствии подписанного сторонами договора в виде единого документа;

- В отсутствие договора между арендатором и региональным оператором обязанность по оплате услуг по обращению с ТКО лежит на собственнике объекта недвижимости;

- Если собственник ТКО докажет, что региональный оператор фактически вывоз отходов не осуществлял, в иске последнего о взыскании платы за оказание услуг должно быть отказано;

- Обязанность по ликвидации несанкционированного складирования ТКО возлагается на правообладателя земельного участка, если не установлено лицо, виновное в размещении отходов;

- Несвоевременное предоставление потребителю платежных документов на оплату коммунальных услуг по обращению с ТКО образует состав административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 14.4 КоАП РФ. Обзор судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.12.2023).

Изменения в законодательстве за 2023 год

Мораторий на проведение плановых контрольных (надзорных) мероприятий управляющих организаций, введенный Постановлением Правительства РФ от 10.03.2022 №336 (далее – Постановление № 336) должен был закончиться 31 декабря 2022.

Постановлением от 01.10.2022 № 1743 Правительство РФ внесло изменения в Постановление № 336, и мораторий сохранился в части проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий. В частности служба вправе проводить плановые проверки в отношении объектов контроля, которые отнесены к категориям высокого риска.

Кроме того, дополнительные изменения в Постановление № 336 появились благодаря Постановлению Правительства РФ от 29.12.2022 № 2516.

Эти изменения касаются внеплановых контрольных мероприятий: те особенности, которые действовали в 2022 году, продолжили свое действие и в 2023 году. В частности, могут проводиться проверки в рамках регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и регионального государственного жилищного контроля (надзора) в случае поступления жалобы (жалоб) граждан в связи с защитой (восстановлением) своих нарушенных прав.

Также документом закреплено право контрольного органа принять решение об исключении плановой проверки из плана контрольных мероприятий в случае, если в течение 3 месяцев до даты проверки был проведен профилактический визит по просьбе контролируемого лица.

Постановлением Правительства РФ от 10.03.2023 № 372 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации и признании утратившим силу отдельного положения акта Правительства Российской Федерации» до 2030 года установлена возможность проведения плановых проверок только в отношении отдельных объектов.

Возможность выдачи новых предписаний по любым нарушениям обязательных требований без ограничений, а также проверки их исполнения.

Установлена возможность проведения обязательного профилактического визита на основании поручений Президента или Правительства (от которого нельзя отказаться).

Возможность подачи заявления об изменении категории риска объекта контроля в рамках системы досудебного обжалования.

Некоторые изменения, направлены на дальнейшую цифровизацию государственного контроля:

- Внесение сведений о контролируемых лицах из реестра категорированных объектов ЕРВК (сейчас только объекты);
- Возможность отмены и переноса мероприятия;
- Возможность внесения сведений о проведении обязательного профилактического визита в соответствии с постановлением № 336
- Изменение работы с основаниями проведения мероприятий. Для каждого типа основания устанавливается своя логика:
 - для поручений Президента, Правительства — выбор конкретного поручения из справочника ЕРВК;
 - для требования прокурора — обязательное заполнение реквизитов требования;
 - для индикаторов риска — выбор индикаторов из справочника ЕРВК;
 - для проверки предписаний и для невозможности проведения мероприятий — указание ссылки на проведенное мероприятие.
- Автоматическое заполнение информации о контрольном органе из личного кабинета (на основе данных ЕСИА);
- Внесение информации о прокуратурах из справочника ЕРВК.

Продлено на 12 месяцев действие срочных разрешений, сроки действия которых истекают в 2023 году Постановление Правительства РФ от 23.01.2023 № 63 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 марта 2022 г. № 353 и признании утратившим силу отдельного положения постановления Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2022 г. № 1589»

В отношении лицензируемых видов деятельности, предусмотренных ч. 1 ст. 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.

С 1 января 2023 года предусмотрен обязательный досудебный порядок обжалования решений контролирующего органа.

Обязательный досудебный порядок был введен ещё с 1 июля 2021 года, но раньше он работал только для некоторых видов госконтроля (например, Роспотребнадзора и МЧС), а с 01.01.2023 начал действовать для всех.

Теперь судебное обжалование решений контрольного (надзорного) органа, действий или бездействия его должностных лиц возможно только после их досудебного обжалования. Такое правило предусмотрено главой 9 Федерального закона от 31.07.2020 №248-ФЗ.

Жалоба подается через Портал Госуслуг (по общему правилу), подписывается электронной подписью.

Обжаловать можно:

- решения о проведении контрольных (надзорных) мероприятий;
- акты контрольных (надзорных) мероприятий, предписания об устранении выявленных нарушений;
- действия (бездействия) должностных лиц контрольного (надзорного) органа в рамках контрольных (надзорных) мероприятий.

Жалоба на предписание должна быть подана в течение 10 рабочих дней с момента получения предписания; остальные жалобы можно направить в течение 30 календарных дней со дня, когда УК, РСО (или другая проверяемая организация) узнали или должны были узнать о нарушении своих прав.

На 2023 год продлен особый порядок регулирования жилищных правоотношений Постановление Правительства РФ от 28.12.2022 № 2479 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 г. № 474»

В 2022 году действовали особенности начисления пени должникам за жилищно-коммунальные услуги: сначала размер неустойки привязали к ставке Банка России, действующей по состоянию на 27 февраля 2022 года (9,5%), а позже предусмотрели, что применяется меньшая ставка из двух – 9,5% или действующая на момент оплаты. В 2023 году эти правила сохранились.

Внесены уточнения в порядок перерасчета размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании

общего имущества Постановление Правительства РФ от 27.03.2023 № 480 «О внесении изменения в пункт 29(3) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме»

Установлено, что указанный перерасчет осуществляется в том числе по истечении каждого календарного года, при этом величина перерасчета учитывается равными долями в составе платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, в течение года, следующего за расчетным годом, а при прекращении управления многоквартирным домом лицом, осуществляющим такое управление, учитывается в составе платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, за последний месяц представления к оплате таким лицом платежного документа для внесения платы за содержание жилого помещения в таком многоквартирном доме.

Раньше возможность перерасчета по показаниям общедомового счетчика устанавливалась «по истечении каждого календарного года, при этом величина перерасчета учитывается в составе платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, в течение I квартала года, следующего за расчетным годом».

Опубликовано Постановление Правительства РФ от 16.02.2023 № 241 «Об утверждении Положения о федеральном государственном контроле (надзоре) в области безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах». Контроль за безопасностью лифтов будет осуществлять Ростехнадзор. Постановление вступило в силу с 1 марта 2023 года.

С 1 марта 2023 года устанавливается рекомендуемый состав услуг и работ по капремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание или выполнение которых финансируются за счет средств фонда капремонта

Приказ Минстроя России от 29.12.2022 № 1159/пр «Об утверждении методических рекомендаций по определению нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации услуг и (или) работ, входящих в число услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, и которые включены в перечень, указанный в части 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации»

Рекомендован порядок определения нормативным правовым актом региона таких услуг и (или) работ.

В частности, состав услуг (работ) рекомендуется определять с учетом типа и этажности многоквартирного дома, стоимости проведения капремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капремонта (нормативных межремонтных сроков).

В соответствии Постановлением Правительства РФ от 16.11.2022 N 2076, с 1 марта 2023 года перерасчет платы за услугу по обращению с ТКО будет производиться в случае временного отсутствия потребителя более 5 дней подряд

для ситуаций, когда норматив накопления ТКО установлен исходя из метража помещения. Перерасчет производится пропорционально количеству «отсутствующих» дней исходя из площади квартиры на основании нормативов накопления и с учетом данных о количестве проживающих в квартире. Правила расчета и соответствующие формулы установлены Приложением № 4 к Правилам № 354.

В Кодексе об административных правонарушениях уточнен порядок исчисления сроков Федеральный закон от 14.04.2023 № 122-ФЗ «О внесении изменений в статьи 4.5 и 4.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях»

Реализовано Постановление Конституционного Суда от 17.05.2022 № 19-П.

В целях устранения выявленной Конституционным Судом неопределенности в вопросе начала исчисления срока давности привлечения к административной ответственности статья 4.5 КоАП дополнена положением, согласно которому срок давности привлечения к административной ответственности исчисляется со дня совершения административного правонарушения.

Уточняется, что постановление по делу об административном правонарушении не может быть вынесено по истечении 60 календарных дней со дня совершения правонарушения, а по делу, рассматриваемому судьей, - по истечении 90 календарных дней.

Кроме того, внесены корреспондирующие изменения в статью 4.8 КоАП в части введения исключений из общих правил о начале течения сроков, определенных периодом, и окончании течения срока, исчисляемого днями.

С 1 сентября 2023 года вступил в силу закон о порядке предоставления коммунальной услуги газоснабжения Федеральный закон от 18.03.2023 N 71-ФЗ

«О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона «О газоснабжении в Российской Федерации» и Жилищный кодекс Российской Федерации»

Предусматривается, в частности, что в случае предоставления в многоквартирном доме, деятельность по управлению которым осуществляет ЖК или ТСЖ, коммунальной услуги газоснабжения в уставе управляющей организации должна быть предусмотрена обязанность заключить со специализированной организацией договор о техобслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования (если такое оборудование установлено).

К предмету государственного жилищного надзора отнесено соблюдение требований к безопасной эксплуатации и техническому обслуживанию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, а также требований к содержанию относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме вентиляционных и дымовых каналов.

Кроме того, в новой статье 157.3 Жилищного кодекса закрепляются условия предоставления коммунальной услуги газоснабжения.

Уточнен перечень объектов, не подлежащих оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов

Федеральный закон от 14.04.2023 N 133-ФЗ «О внесении изменения в статью 13 Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

В перечень внесены многоквартирные дома, включенные в соответствии с жилищным законодательством в региональные программы капитального ремонта, работы в которых на основании нормативного правового акта субъекта

РФ включают в себя в том числе установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, газа) и которые должны быть реализованы в соответствии с указанными программами в течение трех лет.

С 1 сентября 2023 года актуализируется порядок содержания и обслуживания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования

Постановление Правительства РФ от 29.05.2023 N 859 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации и признании утратившим силу подпункта «ж» пункта 4 изменений, которые вносятся в акты Правительства Российской Федерации по вопросам обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 9 сентября 2017 г. №1091»

Соответствующие поправки вносятся в том числе в: Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 6 мая 2011 г. N 354; Правила пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденные постановлением Правительства от 14 мая 2013 г. N 410; общие требования к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора), утвержденные постановлением Правительства от 30 сентября 2021 г. N 1670.

Кроме того, скорректирован Минимальный перечень работ № 290- в части работ, выполняемых для надлежащего содержания дымовых и вентиляционных каналов в МКД.

Принят закон о гаражных объединениях

Проект Федерального закона № 1192708-7 «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

В частности, документом вводятся такие понятия, как гаражный комплекс, гараж и территория гаражного назначения.

Закреплены положения о праве общей долевой собственности собственников гаражей на общее имущество в границах территории гаражного назначения, и определен состав общего имущества в границах территории гаражного назначения. Также установлены право общей долевой собственности собственников машино-мест, нежилых помещений на общее имущество в гаражном комплексе и состав общего имущества в гаражном комплексе.

К общему имуществу в границах территории гаражного назначения относятся в том числе объекты, предназначенные для общего пользования и составляющие общую инфраструктуру территории гаражного назначения (пешеходные переходы, ворота, ограждения, котельные, технические площадки и площадки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов). К общему имуществу в гаражном комплексе - технические этажи, чердаки, технические подвалы, лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры и др.

Документом определены особенности управления общим имуществом в границах территории гаражного назначения и в гаражном комплексе, проведения

общего собрания собственников гаражей и общего собрания собственников машино-мест, а также вопросы, относящиеся к их компетенции.

Предусмотрено, что в целях совместного владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в общей собственности или в общем пользовании собственников гаражей в границах территории гаражного назначения, либо собственников машино-мест, нежилых помещений, расположенных в гаражных комплексах, совместного управления таким имуществом и обеспечения его содержания создаются товарищества собственников недвижимости.

В новой редакции изложена формула определения норматива потребления коммунальной услуги по холодному водоснабжению, по горячему водоснабжению или потребления горячей воды в жилых помещениях

Постановление Правительства РФ от 27.10.2023 № 1802 «О внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 306»

Формула включает в себя такие показатели, как средний фактический расход холодной воды, горячей воды в многоквартирном доме или жилом доме, норматив потребления холодной и горячей воды, потребляемой при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, численность жителей, проживающих в многоквартирных домах, в отношении которых определяется норматив.

С 15 августа увеличен срок давности привлечения к ответственности за просрочку уплаты штрафов (ст. 20.25 КоАП РФ) на 1 год. Ранее по ст. 20.25 КОАП РФ могли оштрафовать в течение 90 календарных дней. Федеральный закон от 04.08.2023 N 425-ФЗ

Опубликован Федеральный закон от 04.08.2023 № 434-ФЗ «О внесении изменения в статью 162 Жилищного кодекса РФ

Изменения касаются порядка смены управляющей организации.

Теперь сменить управляющую организацию можно либо через год ее работы и позже, либо раньше — но с обоснованием ее плохой работы. Также до года можно сменить способ управления (на ТСЖ или непосредственное управление).

Опубликован Федеральный закон от 04.08.2023 № 441-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ»

Изменения касаются проведения общих собраний.

- Администратором может быть только тот, кто вправе инициировать общее собрание собственников.

На практике администраторами могли быть также родственники собственников, проживающие в доме, некоторые коммерческие информационные системы.

- Собрание должно принять решение, как инициатор будет принимать бюллетени при очно-заочной форме и заочной форме опросным путем.

Чтобы строго соблюсти новые требования закона, сначала нужно успешно провести собрание в очной форме либо онлайн-собрание.

Фактически утверждать порядок приема бюллетеней большинству придется на ближайших собраниях в очно-заочной форме.

- Письменные бюллетени в заочном собрании опросным путем и очно-заочном собрании принимает только инициатор, а не администратор, которым пугали в первой версии законопроекта.

На практике бюллетени могли собирать члены счетной комиссии, группа поддержки инициатора, оплаченные инициатором сборщики подписей в офисе управляющей организации, в том числе посторонней, консьерж или охрана. Теперь формально бюллетени должны сдаваться именно инициатору, а каким именно образом - это должно решить общее собрание.

- В сообщении об онлайн-собрании надо указать электронную почту администратора, а для юр. лиц - еще и должность ответственного и реквизиты документа о его избрании (назначении) на должность.

То есть по-прежнему администратором может выбираться юр. лицо (УО, ТСЖ, собственник-организация), но при запуске собрания в сообщении нужно указать ответственное лицо.

- В сообщении о любом собрании, кроме очного, надо указывать продолжительность голосования - время начала и окончания.

По факту так и было на многих собраниях.

- Предусмотрено голосование с помощью МФЦ. Но при наличии на это желания.

- Увеличили срок внесения администратором бюллетеня в информационную систему при онлайн-собрании с одного часа до 24 часов.

- Увеличили срок формирования протокола после онлайн-собрания - с 1 часа до 24 часов.

Опубликован Федеральный закон от 04.08.2023 № 433-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ»

- закрепляется механизм обеспечения централизованных закупок материалов, оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования, необходимых для проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- установлено, что орган государственной власти субъекта РФ вправе принять решение о наделении регионального оператора капитального ремонта полномочием по закупке необходимых товаров, их приёмке, осуществлению контроля сроков поставки и качества, а также – по реализации товаров в случае их неиспользования при проведении капитального ремонта. Сейчас такая закупка осуществляется подрядной организацией, привлекаемой на основании конкурсных процедур для проведения работ по капремонту;

- определяется, что оплата таких товаров производится за счет средств фонда капитального ремонта многоквартирного дома, сформированного собственниками помещений, а также может финансироваться за счет средств бюджетов бюджетной системы РФ в порядке и на условиях, которые предусмотрены федеральными законами, законами субъектов РФ, муниципальными правовыми актами.

Расширены возможности досудебного обжалования предписаний контрольных органов с помощью Единого портала госуслуг Постановление

Правительства РФ от 04.10.2023 № 1634 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»

Так, установлено, что до 2030 года при обжаловании предписаний, выданных в рамках проведения профилактических визитов, не предусматривающих возможность отказа от их проведения, контрольных мероприятий без взаимодействия с контролируемым лицом, специальных режимов государственного контроля (надзора), контролируемое лицо может указать в жалобе учетный номер такого профилактического мероприятия или номер предписания.

В данном случае учетный номер контрольного (надзорного) мероприятия в едином реестре контрольных (надзорных) мероприятий в жалобе не указывается.

Кроме этого, документом до 1 января 2026 года продлевается особый порядок организации и осуществления государственного контроля (надзора) и муниципального контроля на территориях новых регионов РФ.

Председателю совета многоквартирного дома предоставлено право представлять в суде интересы собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением и предоставлением коммунальных услуг, в случае наделения его таким полномочием по решению общего собрания собственников Федеральный закон от 12.12.2023 № 592-ФЗ «О внесении изменения в статью 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации»

Указанное решение должно быть оформлено протоколом и содержать перечень споров, по которым председатель совета вправе выступать в суде в качестве представителя собственников помещений в данном многоквартирном доме, а также перечень процессуальных действий, которые он вправе совершать от их имени в целях реализации переданного ему полномочия.

Уточнен порядок заключения и расторжения «прямых» договоров о предоставлении коммунальных услуг Федеральный закон от 12.12.2023 № 593-ФЗ «О внесении изменений в статьи 44 и 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 9 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Установлен порядок определения даты заключения «прямого» договора о предоставлении коммунальных услуг, на оказание услуг по обращению с ТКО, если собственники помещений в многоквартирном доме не утвердили ее на общем собрании.

Также закреплено, что изменение и (или) расторжение "прямого" договора возможны при получении согласия всех собственников.

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»;

- дополнить часть 1 статьи 95 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» возможностью проводить оценку исполнения предписания путем проведения выездного обследования.