

ДОКЛАД

**«Результаты правоприменительной практики при
осуществлении регионального государственного жилищного и
лицензионного контроля (надзора) за 2021 год»**

г. Камбарка

Введение

Администрация муниципального образования «Муниципальный округ Камбарский район Удмуртской Республики» (далее - Администрация) является органом, осуществляющим на территории Удмуртской Республики региональный государственный жилищный контроль (надзора) по переданным полномочиям в соответствии с Законом УР от 30.06.2014 N 40-РЗ "О наделении органов местного самоуправления отдельными государственными полномочиями Удмуртской Республики по региональному государственному жилищному контролю (надзору) и региональному государственному лицензионному контролю за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и внесении изменения в статью 35 Закона Удмуртской Республики "Об установлении административной ответственности за отдельные виды правонарушений" (далее – государственный жилищный надзор).

Предметом государственного жилищного надзора является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами (далее - контролируемые лица) обязательных требований, установленных жилищным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении жилищного фонда, за исключением муниципального жилищного фонда:

1) требований к использованию и сохранности жилищного фонда, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме;

2) требований к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

3) 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;

4) правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения;

5) правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

Предметом по региональному государственному лицензионному контролю за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - лицензионный контроль) в части организации и проведения контрольных (надзорных) и профилактических мероприятий, указанных

в части 3 настоящей статьи, на предмет соблюдения юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями обязательных требований, установленных жилищным законодательством:

1) требований по оказанию всех услуг и (или) выполнению работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2) требований по предоставлению коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства многоквартирного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, по обеспечению готовности инженерных систем;

3) требований исполнения обязанностей по договору управления многоквартирным домом, связанных с выполнением работ и (или) оказанием услуг по управлению многоквартирным домом, оказанием услуг и выполнением работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, с предоставлением коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, обеспечением готовности инженерных систем, осуществлением иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности;

4) требований исполнения обязанностей по ведению и предоставлению реестра собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Объектами государственного жилищного надзора являются деятельность, действия (бездействие) контролируемых лиц, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования (далее - объекты надзора), в том числе:

товариществ собственников жилья – 1 субъект;

ресурсоснабжающих организаций – 12 субъектов;

региональных операторов по обращению с твердыми коммунальными отходами – 1 субъект;

организаций, осуществляющих деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования - 3 субъекта;

Настоящий доклад по правоприменительной практике при осуществлении государственного жилищного надзора за 2021 год подготовлен в рамках реализации

части 2 статьи 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

Анализ поступивших обращений

В 2021 году количество поступивших обращений граждан, содержащих доводы о нарушении обязательных требований при осуществлении государственного жилищного надзора, составило 39 единиц.

Анализ поступивших обращений по тематическим направлениям свидетельствует о том, что лидирующую позицию в обращениях граждан занимают вопросы начисления платы за коммунальные услуги, в том числе содержанию общедомового имущества и оказание коммунальных услуг ненадлежащего качества (56%), вопросы технического состояния и эксплуатации жилищного фонда (44%).

Контрольно-надзорная деятельность

В рамках осуществления государственного жилищного надзора в 2021 году было проведено 39 внеплановых проверок, по результатам которых выявлено 13 нарушений обязательных требований.

По результатам проведенных проверок выдано 13 предписаний об устранении допущенных нарушений, нарушения устранены.

В рамках государственного жилищного надзора в 2021 году дела об административных правонарушениях не возбуждались.

Мероприятия по контролю без взаимодействия с юридическими лицами

В 2021 году в рамках государственного жилищного надзора мероприятия без взаимодействия с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями не проводились.

Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований при осуществлении государственного жилищного надзора

Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований, выявляемые в ходе контрольных мероприятий при осуществлении государственного жилищного надзора, проводимых органами местного самоуправления в рамках переданных полномочий являются:

- неисполнение обязанностей в части надлежащего содержания общего имущества в МКД;
- нарушение нормативного уровня обеспечения населения коммунальными услугами;

- нарушения, связанные с порядком начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Основные изменения законодательства, произошедшие в 2021 году

1. 01 июля 2021 года вступил в силу Федеральный закон от 11 июня 2021 г. № 170-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Закон №170-ФЗ).

Статьей 67 Закона №170-ФЗ внесены существенные изменения в статьи 20 и 196 Жилищного кодекса РФ, в частности: изменились наименования видов государственного контроля (надзора), осуществляемые органами государственного жилищного надзора, конкретизирован предмет государственного жилищного контроля (надзора), лицензионного контроля.

2. 01 июля 2021 года вступил в силу Федеральный закон от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», которым устанавливается новый порядок организации и осуществления государственного жилищного контроля (надзора) (далее – Закон №248-ФЗ).

Данным законом установлен новый порядок проведения контрольно-надзорных мероприятий в отношении хозяйствующих субъектов.

Закон №248-ФЗ закрепляет приоритет профилактических мероприятий по отношению к контрольно-надзорным мероприятиям и содержит подробные правила проведения каждого контрольно-надзорного мероприятия.

Общий срок проведения документальной и выездной проверок не превышает 10 рабочих дней.

В соответствии с Законом №248-ФЗ решения, принятые по результатам любого контрольно-надзорного мероприятия, которое провели с грубыми нарушениями, подлежат отмене. Установлен перечень грубых нарушений. Одно из них - совершение контрольно-надзорных действий, недопустимых для определенного мероприятия.

3. С 1 июля 2021 года вступил в силу порядок формирования и ведения единого реестра видов федерального государственного контроля (надзора), регионального государственного контроля (надзора), муниципального контроля (Постановление Правительства РФ от 02.04.2021 № 528 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации в части создания, эксплуатации и развития единого реестра видов федерального государственного контроля (надзора), регионального государственного контроля (надзора), муниципального контроля»).

Реестр создали в целях информационного обеспечения организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля, систематизации и учета сведений, обмен которыми осуществляется в рамках

государственного контроля (надзора), муниципального контроля, обеспечения открытости осуществления указанной деятельности контрольными (надзорными) органами.

Реестр включает в себя, в том числе: информацию о контролируемых лицах (физические и юридические лица, индивидуальные предприниматели); перечень критериев и индикаторов риска нарушения обязательных требований, порядок отнесения объектов государственного контроля (надзора), муниципального контроля к категориям риска; исчерпывающий перечень сведений, которые могут запрашиваться контрольным (надзорным) органом у контролируемого лица, и многое другое.

Общедоступные сведения, содержащиеся в реестре, размещаются на официальном сайте реестра в сети Интернет, и доступны бесплатно.

Реестр создали в рамках реформы контрольно-надзорной деятельности. В него включены все виды контроля федерального, регионального и муниципального уровней, а также их описание.

Единый реестр сформирует набор данных, который будет использоваться различными информационными системами, включая Единый реестр контрольных мероприятий и ведомственные информационные системы.

В результате вся совокупность данных о контроле в стране станет единообразной.

4. Постановлением Правительства РФ от 16.01.2021 № 9 «О внесении изменений в Положение о федеральной государственной информационной системе «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)», предусматривается, что для проведения общего собрания собственников помещений в заочной форме с использованием единого портала обеспечиваются, в числе прочего: - возможность вынесения вопросов на голосование собственником помещений при условии регистрации инициатора в единой системе идентификации и аутентификации в установленном законодательством порядке путем размещения сообщения в электронной форме на едином портале; - возможность информирования о проведении общего собрания собственников помещений, а также об итогах его проведения; - возможность голосования и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, при условии подтверждения в автоматическом режиме информации о праве собственности намеревающихся принять участие в голосовании собственников помещения в многоквартирном доме в соответствии с данными из федеральной системы ведения Единого реестра и при соблюдении условия наличия регистрации в единой системе идентификации и аутентификации в установленном законодательством РФ порядке; - возможность формирования протокола общего собрания собственников помещений на основании решений, принятых по вопросам, поставленным на голосование, в заочной форме с использованием единого портала; - взаимодействие с государственной информационной системой жилищно-коммунального хозяйства, в том числе в целях размещения сообщений о проведении общего собрания, принятых решениях, итогах голосования, и прочее.

5. На товарищество или кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом возложены дополнительные обязанности (Постановление Правительства РФ от 25.06.2021 № 1017 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации в части совершенствования порядка изменения размера платы за коммунальные услуги, предоставленные с нарушением установленных требований»).

Установлено, что товарищество или кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом, обязаны компенсировать ресурсоснабжающей организации, предоставляющей коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, в течение 10 рабочих дней со дня получения от нее соответствующего требования расходы, фактически понесенные ресурсоснабжающей организацией вследствие изменения размера платы за коммунальные услуги по причине предоставления коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и (или) с нарушением качества.

Такая компенсация производится в случае, если предоставление коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и (или) с нарушением качества вызвано ненадлежащим исполнением обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, что установлено актом проверки, при условии отсутствия зафиксированных нарушений качества коммунальных ресурсов и (или) перерывов поставки коммунальных ресурсов со стороны ресурсоснабжающей организации до границ общего имущества в многоквартирном доме и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения указанного дома.

6. Порядок расчета платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирном доме приведен в соответствии с Постановлением Конституционного Суда РФ (Постановление Правительства РФ от 25.06.2021 № 1018 «О внесении изменений в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»). Поправками реализовано Постановление Конституционного Суда РФ от 27.04.2021 № 16-П. 59.

Изменения направлены на уточнение порядка расчета платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором ни одно жилое или нежилое помещение не оборудовано индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета тепловой энергии, если отдельные помещения в таком доме переведены с соблюдением установленного порядка переустройства системы внутриквартирного отопления на отопление с использованием индивидуальных источников тепловой энергии, а помещения общего пользования не оснащены отопительными приборами или иными теплопотребляющими элементами внутридомовой системы отопления. Постановление Правительства РФ от 31.07.2021

№ 1295 «О внесении изменений в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов и признании утратившим силу подпункта «д» пункта 5 изменений, которые вносятся в акты Правительства Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27 февраля 2017 года № 232. Реализовано Постановление Конституционного Суда РФ от 31.05.2021 № 24-П.

Поправками предусмотрен порядок определения платы за коммунальную услугу по отоплению в подключенных к централизованным сетям теплоснабжения по независимой схеме - через индивидуальный тепловой пункт - многоквартирных домах, которые оснащены коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в которых не все помещения оборудованы индивидуальными приборами учета тепловой энергии, с учетом показаний последних.

Судебная практика

1. Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора по проведению проверок или уклонение от таких проверок, повлекшие невозможность проведения или завершения проверки (ст. 19.4.1 КоАП РФ).

Примеры актов: постановление МССУ судебного участка № 4 Октябрьского района г. Ижевска от 07.06.2021 по делу № 5-394/2021, решение Октябрьского районного суда г. Ижевска УР от 25.08.2021 по делу № 12-377/2021.

2. Невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль) об устранении нарушений законодательства (ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ).

Примеры судебных актов: постановления МССУ № 5 Устиновского района г. Ижевска № 5-274/2021 от 03.06.2021, № 5-401/2021 от 29.07.2021, решение Устиновского районного суда г. Ижевска УР № 12-276/2021 от 08.10.2021.

Позиции Минстроя России, выраженные в письмах 2021 года

1. Письмо Минстроя России от 9 марта 2021 года № 5504-ОГ/04

В соответствии с пунктом 12 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества, за исключением действий, указанных в подпунктах "д(1)" и "л" пункта 11 настоящих Правил, или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по

содержанию и ремонту общего имущества (далее соответственно - услуги, работы) с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

Таким образом, организация мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности, реализуется лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, или лицом, привлекаемым по договору, при непосредственном управлении.

В соответствии с пунктом 26(2) Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов входит в минимальный перечень работ по содержанию общего имущества.

На основании вышеизложенного, организация, осуществляющая управление МКД, отвечает перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором управления.

2. Письмо Министра России от 16 марта 2021 года № 6148-ОГ/04

В соответствии с пунктом 22 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года №290, работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме, входят в минимальный перечень работ по содержанию общего имущества.

Таким образом, при управлении многоквартирным домом управляющей организацией в договор управления в соответствии с частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) включаются работы по содержанию и ремонту лифта (лифтов) в многоквартирном доме.

На основании вышеизложенного, управляющая организация отвечает перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором управления.

Вместе с тем, в соответствии с Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 года № 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры,

градостроительства, промышленности строительных материалов, жилищной политики, жилищно-коммунального хозяйства.

По вопросу осуществления контроля за обслуживанием лифтов следует обращаться в Федеральную службу по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор).

3. Письмо Минстроя России от 2 апреля 2021 г. N 7819-ОГ/11

В соответствии с пунктом 84 Правил 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), при непредставлении потребителем исполнителю показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в течение 6 месяцев подряд, за исключением случаев присоединения общих (квартирных) приборов учета электрической энергии к интеллектуальной системе учета, исполнитель не позднее 15 дней со дня истечения указанного 6-месячного срока, иного срока, установленного договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, обязан провести указанную в пункте 82 Правил № 354 проверку и снять показания прибора учета.

Согласно подпункту "а" пункта 82 Правил № 354 исполнитель коммунальных услуг обязан проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия, за исключением случаев, если прибор учета электрической энергии установлен начиная с 1 июля 2020 г. В отношении приборов учета электрической энергии, установленных начиная с 1 июля 2020 г., проверки таких приборов учета проводятся гарантирующим поставщиком, сетевой организацией.

Исходя из совокупности приведенных выше норм следует, что в случае непредставления потребителем в течение 6 месяцев подряд показаний прибора учета, установленного до 1 июля 2020 г., проверку состояния такого прибора учета проводит исполнитель коммунальных услуг. Если же прибор учета установлен после 1 июля 2020 г. - проверку состояния такого прибора учета проводит гарантирующий поставщик.

В соответствии с подпунктом "г" пункта 59 Правил № 354 в отношении коммунальной услуги по электроснабжению в предусмотренных разделом VII Правил № 354 случаях, когда обязанность по установке индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета возлагается на гарантирующего поставщика (сетевую организацию - в отношении жилого дома (домовладения) в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, либо в случае непредставления показаний такого прибора учета за расчетный период в сроки, установленные Правилами № 354, плата за коммунальную услугу,

предоставленную потребителю в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета начиная с даты, когда наступили указанные события, а если дату установить невозможно, то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета.

Таким образом, плата за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета начиная с даты, когда наступили события, указанные в подпункте "г" пункта 59 Правил № 354, а если дату установить невозможно, то начиная с расчетного периода, в котором наступили события, указанные в подпункте "г" пункта 59 Правил № 354.

4. Письмо Минстроя России от 24 мая 2021 года № 20889-ОЛ/16

Основания и порядок заключения между ресурсоснабжающими организациями, региональными операторами по обращению с твердыми коммунальными отходами и собственниками помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее также - прямые договоры), определены статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также статьей 3 Федерального закона от 03.04.2018 № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».

Так, в соответствии со статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации прямые договоры заключаются в случаях, предусмотренных частями 1 и 9 указанной статьи.

Согласно части 1 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации прямые договоры заключаются в следующих случаях:

1) при принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения, предусмотренного пунктом 4.4 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) при прекращении заключенных в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации, между управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе

поставки твердого топлива при наличии печного отопления) в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления соответствующей коммунальной услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами вследствие одностороннего отказа ресурсоснабжающей организации, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами от исполнения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами по основанию, предусмотренному частью 2 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) если между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами заключены договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги при изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации.

Кроме того, частью 9 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, в случае отсутствия договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее - ТКО), заключенных между ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с ТКО и лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, коммунальные услуги предоставляются ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с ТКО в соответствии с договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с ТКО.

Частью 3 статьи 3 Федерального закона от 3 апреля 2018 г. № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» установлено, что при наличии договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), договоров на оказание услуг по обращению с ТКО, заключенных до дня вступления в силу указанного Федерального закона между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с ТКО, управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив обеспечивают постоянную готовность инженерных коммуникаций и

другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

Таким образом, законодательством предусмотрен перечень самостоятельных случаев заключения прямых договоров (три из которых установлены частью 1 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, один установлен частью 9 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации и один частью 3 статьи 3 Федерального закона от 3 апреля 2018 года № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»).

Как следует из части 8 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с ТКО вправе отказаться от заключения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, в случае заключения договоров, предусмотренных частью 1 данной статьи. При наличии прямых договоров, заключенных до дня вступления в силу Федерального закона от 3 апреля 2018 года № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с ТКО также вправе отказаться от заключения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с ТКО с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, на основании части 8 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации (часть 3 статьи 3 Федерального закона от 3 апреля 2018 года № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»).

Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит положений, устанавливающих порядок расторжения ранее заключенных прямых договоров, в том числе на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В частности, к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не отнесено принятие решения о расторжении прямых договоров (ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 6 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с ТКО между собственником помещения в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с ТКО заключаются на неопределенный срок в соответствии с типовыми договорами, утвержденными Правительством Российской Федерации. Заключение договора в письменной форме не требуется.

Пунктом 13 Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124, предусмотрены основания для отказа ресурсоснабжающей организации от заключения договора ресурсоснабжения с управляющей организацией, товариществом собственников

жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (далее - управляющая организация).

Так, одним из оснований отказа ресурсоснабжающей организации от заключения договора ресурсоснабжения с управляющей организацией является наличие договоров холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), теплоснабжения, заключенных собственниками жилых помещений в многоквартирном доме с соответствующей ресурсоснабжающей организацией в случаях, предусмотренных подп. "г" - "ж" п. 17 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее - Правила № 354), т.е. наличие заключенных прямых договоров между собственниками помещений многоквартирного дома и ресурсоснабжающей организацией.

Кроме того, управляющая организация, выбранная в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом, в силу требований пункта 14 Правил № 354, приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами "г" - "ж" пункта 17 Правил № 354, с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, или с даты заключения договора управления многоквартирным домом, в том числе с управляющей организацией, выбранной органом местного самоуправления по итогам проведения открытого конкурса, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

При этом подпунктом "г" пункта 17 Правил № 354 установлен случай предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в случае наличия заключенных с ними договоров, предусмотренных частью 3 статьи 3 Федерального закона от 3 апреля 2018 г. № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», - со дня их заключения.

Указанные выше нормативные акты не допускают возможность отказа от прямых договоров вне зависимости от оснований (случаев) их возникновения.

В частности, если прямые договоры возникли на основании отказа ресурсоснабжающей организации от исполнения договора ресурсоснабжения с исполнителем коммунальных услуг, то смена лица, управляющего имуществом в многоквартирном доме, не влечет обязанность ресурсоснабжающей организации заключить договор ресурсоснабжения с новым исполнителем. В этом случае ресурсоснабжающая организация обязана заключить договор с лицом, управляющим имуществом в многоквартирном доме, только в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Указанный вывод прямо следует и из

абзаца 6 пункта 13 Правил № 124.

Таким образом, буквальное толкование вышеизложенных положений, включая часть 2 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, говорит о том, что расторжение договора с одной управляющей организацией и переход собственников жилых помещений в многоквартирном доме на прямые договоры с ресурсоснабжающей организацией препятствует возможности последующего заключения договоров на предоставление коммунальных услуг между собственниками и новым лицом, управляющим имуществом в многоквартирном доме. Иное нарушает баланс прав и интересов потребителей коммунального ресурса, добросовестно исполняющих свою обязанность по внесению платы, и ресурсоснабжающей организации, добросовестно исполняющей свои обязанности по поставке коммунального ресурса, заключившей с потребителями прямые договоры и имеющей право на оплату поставленного ресурса.

На основании изложенного, в случаях наличия прямых договоров, заключенных между ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с ТКО и собственниками жилых помещений в многоквартирном доме по основаниям, предусмотренным статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также при наличии прямых договоров, заключенных до вступления в силу Федерального закона от 3 апреля 2018 г. № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (независимо от оснований их заключения), ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с ТКО могут отказать в заключении договора ресурсоснабжения, договора по обращению с ТКО вновь выбранной управляющей организацией, созданному товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или жилищно-строительному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу.

Профилактика нарушений обязательных требований, анализ состояния подконтрольной среды

Целью профилактической работы является предупреждение нарушений подконтрольными субъектами обязательных требований, устранение причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований; повышение прозрачности системы государственного контроля (надзора) и эффективности осуществления контрольно-надзорной деятельности Администрации Камбарского района.

В рамках профилактики нарушений обязательных требований, установленных жилищным законодательством, соблюдение которых оценивается при проведении Администрацией Камбарского района государственного жилищного надзора, в 2021 году проведена следующая работа.

На постоянной основе проводится разъяснительная работа в средствах массовой информации по вопросам соблюдения обязательных требований.

Осуществляется устное и письменное консультирование поднадзорных субъектов.

В 2021 году, в рамках осуществления государственного жилищного надзора, в целях профилактики нарушений обязательных требований, выдано 4 предостережения о недопущении нарушений обязательных требований. Поступило 4 уведомления об исполнении выданных предостережений о недопущении нарушений обязательных требований.

Данный факт свидетельствует о том, что в 2021 году товариществами собственников жилья и управляющими организациями, осуществляющими деятельность по управлению МКД, ресурсоснабжающими организациями выполнялись требования, содержащиеся в предостережениях, что является показателем эффективности такого вида мероприятия по профилактике нарушения обязательных требований.

Анализ показателей, характеризующих состояние подконтрольной среды, свидетельствует, что причинами и условиями нарушений обязательных требований являются отсутствие необходимого уровня знаний требований законодательства у руководителей юридических лиц и работников, отсутствие со стороны руководителей подконтрольных субъектов надлежащего контроля за соблюдением исполнения соответствующих публично-правовых обязанностей, пробелы в законодательстве, большой объем нормативно-правовых актов, регулирующих сферу деятельности подконтрольных субъектов и их систематическое изменение.

С целью решения данных проблем, Администрация Камбарского района продолжит профилактическую работу, с целью повышения уровня информированности подконтрольных субъектов по вопросам соблюдения обязательных требований, обеспечения доступности сведений о применении обязательных требований, обеспечения взаимодействия с подконтрольными субъектами и повышения уровня доверия подконтрольных субъектов к органу государственного жилищного надзора, повышения уровня правовой грамотности подконтрольных субъектов, обеспечения единообразия понимания предмета контроля подконтрольными субъектами, мотивации подконтрольных субъектов к добросовестному поведению и сознательному соблюдению обязательных требований.
