

ДОКЛАД

**«Результаты правоприменительной практики при
осуществлении регионального государственного жилищного и
лицензионного контроля (контроля) за 2022 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 (контроля) 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 внесению изменения в статью 35 Закона Удмуртской Республики "Об установлении административной ответственности за отдельные виды правонарушений" (далее – жилищный контроль или жилищный надзор).

Предметом государственного жилищного контроля 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 или лицензионный надзор) 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 и лицензионного контроля являются деятельность, действия (бездействие) контролируемых лиц, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования (далее - объекты контроля), 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 - 1 субъекта;

управляющих организаций – 3 субъекта.

Настоящий доклад по правоприменительной практике при осуществлении государственного жилищного и лицензионного контроля за 2022 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 2022 году количество поступивших обращений граждан, содержащих доводы о нарушении обязательных требований при осуществлении государственного жилищного и лицензионного контроля, составило 37 единиц. По всем проведены предварительные проверки.

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 и лицензионного контроля в 2022 году было проведено 3 внеплановые проверки, по результатам которых выявлено 3 нарушения обязательных требований.

По результатам проведенных проверок выдано 3 предписания об устранении допущенных нарушений, нарушения устранены.

2 управляющие компании привлечены к административной ответственности в размере 1 тыс.руб. каждая.

Мероприятия по контролю без взаимодействия с юридическими лицами

В 2022 году в рамках государственного жилищного и лицензионного контроля мероприятия без взаимодействия с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями не проводились.

Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований при осуществлении государственного жилищного и лицензионного контроля

Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований, выявляемые в ходе контрольных мероприятий при осуществлении государственного жилищного и лицензионного контроля, 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.

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 (контроля) 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 и лицензионного контроля, в 2022 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 2022 году, в рамках осуществления государственного жилищного и лицензионного контроля, 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 2022 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 и лицензионного контроля, повышения уровня правовой грамотности подконтрольных субъектов, обеспечения единообразия понимания предмета контроля подконтрольными субъектами, мотивации подконтрольных субъектов к добросовестному поведению и сознательному соблюдению обязательных требований.

Основные изменения законодательства, произошедшие в 2022 году

1. В 2022 году в КоАП РФ Федеральным законом от 26.03.2022 № 70-ФЗ внесены изменения, вступившие в силу 06.04.2022.

Согласно данным изменениям предусмотрен новый порядок применения наказания в виде предупреждения для всех юридических лиц и предпринимателей. За впервые совершенное правонарушение, штраф подлежит замене на предупреждение. При этом нарушение не должно причинять вред здоровью других людей или окружающей среде.

Отменен принцип об одновременной ответственности, когда за нарушение должностного лица привлекается еще и юридическое лицо.

Размер штрафов уменьшен вдвое и назначается от половины минимального размера (минимальной величины) до половины максимального размера (максимальной величины) штрафа, установленного для юридических лиц.

Также, изменения коснулись ответственности за совершение нескольких административных правонарушений. Штрафы за однотипные нарушения (по одной статье КоАП РФ) в рамках одного контрольного мероприятия не будут суммироваться. Инспектор может составить протокол об одном административном правонарушении, вместо нескольких (статья 4.4 КоАП РФ).

Также Федеральным законом от 14.07.2022 № 290-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях», вступившим в силу 25.07.2022 внесены следующие изменения:

- установлено общее правило, согласно которому возбудить дело об административном правонарушении, можно только после проведения контрольного (надзорного) мероприятия;

- должностное лицо, участвующее в проведении контрольного (надзорного) мероприятия, и возбудившее дело об административном правонарушении, не вправе рассматривать дело о таком административном правонарушении;

- увеличен срок предоставления отсрочки по уплате штрафов с 1 до 6 месяцев.

2. С 01.09.2022 в соответствии с постановлением Правительства РФ № 92 от 03.02.2022 установлен порядок перерасчета платы за коммунальные

ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее также КР на СОИ), предусмотренный п. 1 ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ.

Указанным документом были внесены изменения в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями.

Исходя из указанных нормативно-правовых актов к основополагающим моментам, касающимся расчета платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, можно отнести следующее:

1) Возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, считается предусмотренной при наличии в многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление с использованием соответствующего коммунального ресурса услуг по водоснабжению, электроснабжению, а также отведению сточных вод;

2) Расчет КР на СОИ производится:

- при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, а также по истечении 3 расчетных периодов (календарных месяцев) со дня выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса либо истечения срока его эксплуатации или истечения межповерочного интервала поверки коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса – исходя из установленных нормативов потребления.

- при наличии коллективного (общедомового) прибора учета и отсутствии решений общего собрания собственников помещений об оплате КР на СОИ исходя из среднемесячного или фактического объема потребления – исходя из нормативов потребления с последующим проведением перерасчета исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета; Перерасчет производится в течение I квартала года, следующего за расчетным годом, а при прекращении управления многоквартирным домом лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом – в последний месяц представления к оплате таким лицом платежного документа для внесения платы за содержание жилого помещения;

- в случае принятия в многоквартирном доме, оснащенном коллективным (общедомовым) прибором учета, на общем собрании собственников помещений решения об определении размера расходов в составе платы за содержание жилого помещения на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, из расчета их среднемесячного объема потребления - исходя из данного объема с последующим проведением перерасчета исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета.

- в случае принятия в многоквартирном доме, оснащённом коллективным (общедомовым) прибором учета, на общем собрании собственников помещений решения об определении размера расходов в составе платы за содержание жилого помещения на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, исходя из объема их потребления – исходя из фактического объема потребления.

3) Закреплена обязанность лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами подробно раскрывать в платежных документах информацию по каждому виду КР на СОМ в отдельности. услуги на ОДН по отдельности;

4) При отсутствии в многоквартирном доме коллективного (общедомового) прибора учета сточных вод и оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета холодной воды и горячей воды, размер платы за отведение сточных вод определяется исходя из суммы показаний коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды и горячей воды. Установлена возможность вычета объема воды, потраченной на залив ледяных горков, катков, полив зеленых насаждений, из объема сточных вод.

3. Также в 2022 г. Конституционный Суд Российской Федерации принял несколько основополагающих в сфере жилищного законодательства актов.

Так, в постановлении от 12.07.2022 № 30-П он сделал вывод, что ч. 5.1 ст. 170 ЖК РФ не соответствует Конституции РФ из-за её неопределённости. В частности, судом было указано, что действующая редакция ч. 5.1 ст. 170 ЖК РФ не обеспечивают на основе принципов равенства и справедливости надлежащего уровня правового регулирования применительно к решению вопроса о моменте возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в секции многоквартирного дома, которая введена в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и сведения о которой отражены в ней при ее актуализации, притом что дом включен в региональную программу ранее исходя из даты ввода в эксплуатацию другой его секции.

В тоже время данное постановление содержит указание, что до внесения необходимых изменений в правовое регулирование настоящее Постановление не может быть основанием для того, чтобы обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в секции многоквартирного дома, введенной в эксплуатацию после того, как дом был включен в региональную программу капитального ремонта исходя из даты ввода в эксплуатацию другой его секции, в принципе не возникала либо без решения уполномоченного органа или суда прекращалась (приостанавливалась).

4. В Постановлении Конституционного суда № 52-П от 02.12.2022 по делу о проверке конституционности ч. 11 ст. 155 ЖК РФ, а также п. 56.2 и 148.36 Правил предоставления коммунальных услуг коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов рассмотрен

вопрос о перерасчете платы за обращение с твердыми коммунальными отходами при непроживании потребителя в помещении.

Данным постановлением установлено, что содержание п. 56.2 и 148.36 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов вполне определенно предполагает, что непроживание собственника жилого помещения в этом помещении – при отсутствии иных постоянно или временно проживающих в этом помещении граждан – не освобождает его, по общему правилу, от обязанности по оплате коммунальной услуги по обращению с ТКО исходя из количества собственников такого помещения.

В то же время суд напомнил, факт регистрации по месту жительства (равно как и факт отсутствия таковой) сам по себе не порождает для гражданина каких-либо прав и обязанностей и не может служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан, предусмотренных Конституцией, федеральными законами и законодательными актами субъектов РФ. Основываясь на этом, действующее правовое регулирование не связывает право потребителя на перерасчет платы за отдельные виды коммунальных услуг в занимаемом им жилом помещении с наличием либо отсутствием регистрации в этом жилом помещении.

Также судом указано, что исходя из этого действующие в нормативной связи [часть 11 статьи 155](#) Жилищного кодекса Российской Федерации и [пункты 56\(2\) и 148\(36\)](#) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, возлагающие на собственника жилого помещения в многоквартирном доме, который в нем не зарегистрирован по месту жительства и постоянно не проживает, при отсутствии иных постоянно или временно проживающих и зарегистрированных по месту жительства в этом помещении граждан, обязанность по оплате коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, исчисляемой исходя из количества граждан, постоянно и временно проживающих в жилом помещении, на основании нормативов накопления твердых коммунальных отходов, и тем самым обеспечивающие участие каждого из собственников жилых помещений в таком доме в оплате указанной коммунальной услуги, оказываемой, по существу, одновременно всем собственникам и пользователям жилых помещений в данном доме, независимо от количества фактически проживающих в нем граждан, не порождают каких-либо непреодолимых препятствий как для предоставления, так и для практической реализации права потребителей соответствующей коммунальной услуги (как собственников, так и иных пользователей помещений) на перерасчет платы за нее при их временном (т.е. более 5 календарных дней подряд) отсутствии в жилом помещении.

В тоже время в данном Постановлении Конституционный Суд Российской Федерации воздержался от решения вопроса о том, что понимается под «временным отсутствием потребителя» в том смысле, в каком данное понятие используется в правоприменительной практике в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (пункт 148(44)) для целей перерасчета

платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Также считаем необходимым отметить, что с 1 сентября 2022 года решением Верховного суда Российской Федерации признан не действующим с 1 сентября 2022 г. пп. «д» п. 34 Правил предоставления коммунальных услуг коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, в части, предусматривающей обязанность потребителя коммунальных услуг направлять исполнителю коммунальных услуг копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

Судебная практика

1. Нарушение правил пользования жилыми помещениями. Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме (ст. 7.21 КоАП РФ).

Примеры актов: постановления Управления по надзору УР № И6-02-6 от 18.01.2022, № И6-02-246 от 29.04.2022.

2. Неисполнение товариществами собственников жилья (ТСН, ЖСК и иными кооперативами) обязанностей по надлежащему содержанию общего имущества в МКД, в том числе надлежащей уборке кровли, неисполнение обязательств по организации и содержанию мест накопления ТКО (ст. 7.22 КоАП РФ).

Примеры актов: постановления Управления по надзору УР № И6-02-73 от 24.02.2022, № И6-02-103 от 03.03.2022, № И6-02-247 от 04.05.2022, №И6-02-281 от 26.05.2022, №И-02-307 от 03.06.2022.

3. Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами (некачественное предоставление или непредставление коммунальной услуги) (ст. 7.23 КоАП РФ).

Примеры актов: постановления Управления по надзору УР № И6-02-9 от 17.02.2022, № И6-02-199 от 12.04.2022, № И6-02-314 от 16.06.2022, № И6-02-439 от 06.09.2022, № И6-02-514 от 01.12.2022.

4. Нарушение установленного федеральным [законом](#) запрета курения табака в помещениях общего пользования многоквартирного дома (ч. 1 ст. 6.24 КоАП РФ).

За 2022 год Управлением по надзору УР рассмотрено 243 административных дела по ст. 6.24 КоАП РФ, наложено административных штрафов на общую сумму в размере 130 500 рублей.

5. Отказ в допуске представителя специализированной организации для выполнения работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и внутриквартирного газового оборудования в случае уведомления о таких работах (ч. 3 ст. 9.23 КоАП РФ).

Примеры актов: постановление Управления по надзору УР № И6-02-302 от 23.06.2022, № И6-02-370 от 26.07.2022.

6. 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 № 5 Устиновского района г. Ижевска от 24.11.2022 по делу № 5-551/2022, решение Устиновского районного суда г. Ижевска УР от 24.11.2022 по делу № 5-564/2022.

7. 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: постановление МССУ № 3 Устиновского района г. Ижевска № 5-71/2022 от 08.02.2022, решение Устиновского районного суда г. Ижевска УР № 12-192/2022 от 14.04.2022, постановление МССУ № 5 Октябрьского района г. Ижевска № 5-266/2022 от 28.02.2022.

8. Неразмещение информации в соответствии с законодательством Российской Федерации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов и (или) сроков размещения информации, либо размещение информации не в полном объеме, либо размещение недостоверной информации (ч. 2 ст. 13.19.2 КоАП РФ).

Пример судебного акта: постановление МССУ № 5 Октябрьского района г. Ижевска № 5-77/2022 от 04.03.2022.

9. О признании законными предписаний, выданных ресурсоснабжающей организации по размещению информации о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета в платежных документах в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации:

Пример судебного акта: Решение Арбитражного суда Удмуртской Республики от 11.08.2022 и Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда г. Пермь от 03.11.2022 по делу № А71-4458/2022; Решение Арбитражного суда Удмуртской Республики от 04.08.2022 и Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда г. Пермь от 01.11.2022 по делу № А71-5765/2022

10. Обжалование действий должностных лиц Управления по надзору УР в судебном порядке по исковым заявлениям граждан, несогласных с решениями органа государственного жилищного надзора.

Так, гр. Б. обратился в суд с иском к Главному управлению по государственному надзору Удмуртской Республики о признании незаконным ответа Главного управления по надзору УР от 28.04.2020 № 4532-ж и бездействия

по организации надлежащей проверки по обращению административного истца.

В ходе длительных судебных процессов, жалоба гр. Б. решением Верховного суда УР оставлена без удовлетворения.

Гр. Л. обратилась в суд о признании незаконным предписание органа государственного жилищного надзора в части устранения нарушений Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утв. Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 N 410 при замене газоиспользующего оборудования в квартире по адресу: г. Ижевск, ул. Коммунаров, д. 223, кв.11.

Согласно иску гр. Л. замена газового нагревателя в квартире № 11 произведена специализированной организацией ООО «Центргазсервис» в 2018 году.

По результатам судебных разбирательств было установлено, что предписание органа государственного жилищного надзора, выданное в адрес гр. Л., является законным, в удовлетворении исковых требований гр. Л. было отказано.

11. Обжалование действий должностных лиц Управления по надзору УР органами местного самоуправления.

В 2021-2022г. в Управление по надзору УР обращалась гр. В. с доводами о нарушении управляющими организациями требований Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, в части поддержания помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях, в том числе посредством постоянного поддержания в открытом состоянии в течение всего календарного года одного продуха помещений подвалов и технических подполий, входящих в состав общего имущества, в случае наличия продухов в таких помещениях.

По результатам проверок, проведенных органом местного самоуправления в рамках переданных полномочий, в отношении управляющих организаций на предмет соблюдения требований Правил № 491 в части поддержания помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях, в том числе посредством постоянного поддержания в открытом состоянии в течение всего календарного года одного продуха помещений подвалов и технических подполий, входящих в состав общего имущества, в случае наличия продухов в таких помещениях, нарушений выявлено не было.

Вместе с тем, не согласившись с результатами проверок, Управлением по надзору УР в адрес Управления ЖКХ Администрации г. Ижевска было выдано предписание с требованием вернуться к рассмотрению обращений и провести

повторно проверки в отношении УК в части нарушения требований к содержанию общего имущества, а именно к постоянному поддержанию в открытом состоянии в течение всего календарного года одного продуха помещений подвалов и технических подполий, входящих в состав общего имущества, в случае наличия продухов в таких помещениях.

В свою очередь, Управлением ЖКХ г. Ижевска было подано исковое заявление об обжаловании предписания и признании его незаконным.

В ходе судебных разбирательств, Арбитражным судом УР, предписание Управления по надзору УР было признано незаконным. Апелляционная и кассационная инстанции решения Арбитражного суда УР оставили в силе.

Позиции Минстроя России, выраженные в письмах 2022 года

1. Письмо Минстроя России от 14.11.2022 № 59913-ОЛ/04 «О плате за коммунальные услуги по отоплению».

Согласно [пункту 42\(1\)](#) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее - Правила № 354), оплата коммунальной услуги по отоплению осуществляется одним из 2 способов - в течение отопительного периода либо равномерно в течение календарного года. Решение о выборе (изменении) способа оплаты коммунальной услуги по отоплению принимается органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

При оплате в течение календарного года выставляемый ежемесячно объем тепловой энергии определяется исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление в жилом или нежилом помещении по показаниям индивидуального или общего (квартирного), коллективного (общедомового) прибора учета за предыдущий год, а при отсутствии показаний прибора учета - исходя из норматива потребления, с последующей корректировкой размера платы в I квартале, следующего за расчетным годом по [формулам 2\(3\), 2\(4\), 3, 3\(1\), 3\(3\) и 3\(4\)](#), предусмотренным Приложением № 2 к Правилам N 354.

Согласно [части 3 статьи 30](#) Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения. В силу [части 1 статьи 155](#) ЖК РФ на потребителя возложена обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги на основании платежного документа.

Состав информации, подлежащей включению в платежный документ, определен [пунктом 69](#) Правил № 354, согласно которому в платежном документе должен указываться размер платы за каждый вид предоставленных коммунальных услуг, определенный в соответствии с [Правилами](#) № 354. Сроки, способы и адрес доставки платежного документа определяются согласно [подпункту "м" пункта 19](#) и [пункту 67](#) Правил № 354.

В связи с этим размер платы за коммунальную услугу по отоплению, в том числе скорректированный в соответствии с [пунктом 42\(1\)](#) Правил N 354, подлежит включению в платежный документ, направляемый собственнику помещения в

порядке и сроки, предусмотренные [Правилами](#) № 354. Направление платежного документа в целях оплаты коммунальных услуг иным лицам, не являющимся собственниками, пользователями помещений, [Правилами](#) № 354 не предусмотрено.

С учетом вышеизложенного, в случае смены собственника плата за коммунальную услугу по отоплению, в том числе скорректированная согласно [пункту 42\(1\)](#) Правил № 354, подлежит включению в платежный документ, выставляемый лицу, являющемуся собственником помещения в момент формирования начислений и проведения корректировки, как обязанному нести бремя содержания данного помещения.

Кроме того, поскольку способ оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года с дальнейшей корректировкой предусмотрен федеральным законодательством и устанавливается правовым актом субъекта Российской Федерации, то в случае смены собственника помещения (жилого или нежилого) в многоквартирном доме новый собственник (наниматель), вступающий в свои права в течение расчетного года, либо после его окончания, но до проведения ежегодной корректировки, осведомлен о принятом на территории субъекта Российской Федерации порядке оплаты коммунальной услуги по отоплению и, при необходимости, может учитывать данное обстоятельство при осуществлении расчетов с предыдущим собственником.

2. Письмо Минстроя России от 15.11.2022 № 60299-ИФ/04 «О направлении Разъяснений по применению отдельных положений Приложения № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, в части условий и порядка изменения размера платы за коммунальные услуги по холодному и (или) горячему водоснабжению ненадлежащего качества и (или) предоставленные с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

В соответствии с [частями 4, 5 статьи 157](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), [пунктами 98, 150](#) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее - Правила № 354), исполнитель, предоставивший потребителю коммунальную услугу ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов, обязан произвести перерасчет потребителю размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги.

Требования к качеству коммунальных услуг, допустимые отклонения качества коммунальных услуг и допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг установлены [Приложением N 1](#) к Правилам № 354.

1. О допустимых отклонениях качества коммунальных услуг по горячему

и холодному водоснабжению.

Качественная коммунальная услуга по водоснабжению предполагает поставку холодной воды, соответствующей по составу и свойствам требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе:

- [постановлению](#) Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28 января 2021 г. № 2 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания»;

- методическим [рекомендациям](#) МР 2.1.4.0176-20.2.1.4 "Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Организация мониторинга обеспечения населения качественной питьевой водой из систем централизованного водоснабжения", утвержденным Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации 30 апреля 2020 г.

Аналогично, качественная коммунальная услуга по горячему водоснабжению предполагает поставку горячей воды, соответствующей по составу и свойствам, а также по температуре в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании. В настоящее время такие требования также регламентированы [СанПиН 2.1.3684-21](#).

Отдельно необходимо отметить, что законодательство о водоснабжении и водоотведении допускает возможность отклонения показателей качества горячей и холодной воды в отдельных случаях. В частности, при наличии у организации, осуществляющей холодное или горячее водоснабжение, согласованного с территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющего федеральный государственный санитарно-эпидемиологический надзор, плана мероприятий по приведению качества холодной или горячей воды в соответствие с установленными требованиями, разработанного в соответствии с [частью 7 статьи 23](#) и [частью 8 статьи 24](#) Федерального закона от 07.12.2011 г. № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» (далее - Закон 416-ФЗ), на срок реализации такого плана мероприятий допускается несоответствие качества поставляемой холодной или горячей воды установленным требованиям в пределах, определенных таким планом мероприятий, за исключением показателей качества воды, характеризующих ее безопасность.

Учитывая, что Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации и [Правилами](#) № 354 не регламентированы вопросы приведения качества питьевой и горячей воды в соответствие с установленными требованиями, положения [статей 23, 24](#) Закона 416-ФЗ применимы и к жилищным правоотношениям и подлежат учету при применении [Приложения № 1](#) к Правилам № 354.

2. О продолжительности перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения.

В соответствии с [пунктом 4](#) Приложения № 1 к Правилам № 354 продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях

инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании ([СанПиН 2.1.4.2496-09](#)). При этом [СанПиН 2.1.4.2496-09](#) утратил силу в связи с изданием [СанПиН 2.1.3684-21](#). В [пункте 3.1.11](#) ранее действовавшего СанПиН 2.1.4.2496-09 было установлено, что в период ежегодных профилактических ремонтов отключение систем горячего водоснабжения не должно превышать 14 суток. Действующий [СанПиН 2.1.3684-21](#) не содержит аналогичных временных ограничений для периода ежегодных профилактических ремонтов. Вместе с тем в соответствии с [абзацем 2 пункта 5.1.5](#) Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила № 170), ремонт тепловых сетей, тепловых пунктов и систем теплоснабжения следует производить одновременно в летнее время. Рекомендательный срок ремонта, связанный с прекращением горячего водоснабжения - 14 дней. В каждом конкретном случае продолжительность ремонта устанавливается органами местного самоуправления.

Конкретные сроки вывода объектов централизованных систем горячего водоснабжения, в том числе водопроводных и тепловых сетей, в ремонт определяются соответственно требованиями [раздела IV](#) Правил горячего водоснабжения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 29.07.2013 № 642 (далее - Правила № 642), и [Правилами](#) вывода в ремонт и из эксплуатации источников тепловой энергии и тепловых сетей, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.09.2012 № 889.

Поскольку жилищным законодательством рассматриваемый вопрос не регламентируется, то названные выше правила применимы к жилищным правоотношениям.

Таким образом, допустимая продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ составляет 14 дней, а в случае согласования поставщиком горячей воды или тепловой энергии для приготовления горячей воды более длительного срока вывода инженерных сетей в ремонт, то он составляет согласованный с органами местного самоуправления период отключения в соответствии с [пунктом 5.1.5](#) Правил № 170. При этом, в силу [абзаца 2 пункта 97](#) Правил № 642 орган местного самоуправления обязан организовать горячее водоснабжение иными способами и, в случае согласования вывода в ремонт и (или) из эксплуатации инженерных сетей, орган местного самоуправления обязан организовать горячее водоснабжение иными способами.

3. Письмо Минстроя России № 20274-МС/04 «О кворуме на принятие решения об установке (монтаже) системы видеонаблюдения в помещениях многоквартирного дома».

В соответствии с ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании

собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1.1, 4, 4.2 и 4.7 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, и предусмотренных пунктами 1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, решения, предусмотренного пунктом 4.5 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, которое принимается в соответствии с частью 1.2 настоящей статьи, а также решения, предусмотренного пунктом 4.6 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, которое принимается в соответствии с частью 1.3 настоящей статьи.

Согласно п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

С учетом изложенного, решение об установке (монтаже) системы видеонаблюдения в помещениях многоквартирного дома принимается большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в собрании собственников помещений в многоквартирном доме, если данная установка (монтаж) не повлечет за собой использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами.

По вопросу обращения органа государственного жилищного надзора в суд с требованиями о признании недействительным решения, принятого на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, Минстрой РФ отметил, что в силу пунктов 1, 4 части 12 статьи 20 ЖК РФ, подача таких исковых заявлений является правом, а не обязанностью органа государственного жилищного надзора.