

ДОКЛАД
государственной жилищной инспекции Новосибирской области с
руководством по соблюдению обязательных требований

вид (виды) государственного контроля (надзора), по которому подготовлен доклад	1) региональный государственный жилищный надзор на территории Новосибирской области (далее – государственный жилищный надзор); 2) лицензионный контроль предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Новосибирской области (далее – лицензионный контроль)
период, за который подготовлен доклад	за 1 полугодие 2020 года (далее также – отчетный период)
дата, на которую представлены сведения в докладе	25.05.2020
реквизиты приказа контрольно-надзорного органа, которым утвержден доклад	приказ государственной жилищной инспекции Новосибирской области от 01.06.2020 № 115
ФИО и должность лица, утвердившего доклад	Полищук Александр Иванович, начальник государственной жилищной инспекции Новосибирской области

Информация о выявленных устаревших, дублирующих, избыточных, в том числе малозначимых и неэффективных, обязательных требованиях с предложениями по их устранению и иные необходимые предложения по совершенствованию отраслевого нормативного правового регулирования

1. Нормативных правовых актов, содержащих устаревшие, дублирующие, избыточные, в том числе малозначимые и неэффективные, обязательные требования в сфере деятельности государственной жилищной инспекции Новосибирской области (далее также – инспекция, ГЖИ НСО, орган государственного жилищного надзора), не выявлено.

2. Имеют место дублирующие контрольно-надзорные полномочия:

1) в соответствии с положениями пункта 2 части 5 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее также – ЖК РФ) должностные лица органов государственного жилищного надзора и должностные лица муниципального жилищного контроля, являющиеся соответственно государственными жилищными инспекторами, муниципальными жилищными инспекторами, наделены дублирующими полномочиями по проведению проверок:

- соблюдения наймодателями жилых помещений в наемных домах социального использования обязательных требований к наймодателям и нанимателям жилых помещений в таких домах, к заключению и исполнению договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договоров найма жилых помещений;

- соблюдения требований к представлению документов, подтверждающих сведения, необходимые для учета в муниципальном реестре наемных домов социального использования;

- соответствия устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива (далее – товарищество или кооператив), внесенных в устав такого товарищества или такого кооператива изменений требованиям законодательства Российской Федерации;

- правомерности принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья;

- правомерности избрания общим собранием членом товарищества или кооператива правления товарищества или кооператива;

- правомерности избрания общим собранием членом товарищества собственников жилья или правлением товарищества собственников жилья председателя правления такого товарищества;

- правомерности избрания правлением жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива председателя правления такого кооператива;

- правомерности принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации;

- правомерности утверждения условий договора управления многоквартирным домом и его заключения;

- правомерности заключения с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- правомерности заключения договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утверждения условий данных договоров;

2) в соответствии с частью 1.1 статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации на органы местного самоуправления возложены полномочия по проверке выполнения управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, в тоже время, в соответствии с пунктом 3«б» Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110, требования к выполнению управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ, относятся к лицензионным требованиям к деятельности по управлению многоквартирными домами и являются предметом проверок органов государственного жилищного надзора при осуществлении лицензионного контроля, таким образом, проведение проверок по выполнению

управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ, возлагается, как на орган государственного жилищного надзора, так и на орган местного самоуправления;

3) согласно положениям пункта 89 Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410, контроль за соблюдением указанных Правил возлагается как на органы государственного жилищного надзора, так и на органы муниципального жилищного контроля;

4) в соответствии с положениями пунктов 18, 23 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, органы государственного жилищного надзора и органы муниципального контроля наделены дублирующими полномочиями по приему и учету уведомлений о принятом на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решении о смене способа управления многоквартирным домом или досрочном расторжении договора управления многоквартирным домом, а также актов приема-передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов.

На основании изложенного представляется необходимым внести изменения в законодательство с целью исключения дублирующих полномочий органов государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля.

Информация о вступивших в юридическую силу (принятых) в отчетном периоде нормативных правовых актах в подконтрольной сфере и установленных ими новых обязательных требованиях

№ п/п	Новое	Основание	Примечание
1	<p>Установлено, что управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности РФ, субъекта РФ или муниципального образования, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключённого с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При этом исключается возможность самостоятельного определения указанными публичными субъектами порядка управления такими домами.</p> <p>Помимо этого Федеральным законом уточняется, что в случае, если конкурс на заключение договора управления многоквартирным домом, в котором доля РФ, субъекта РФ или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем 50</p>	ст. 161, 162 ЖК РФ (в ред. ФЗ от 28.01.2020 № 4-ФЗ)	с 08.02.2020

	<p>процентов, или многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности РФ, субъекта РФ или муниципального образования, признан несостоявшимся, допускается заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса.</p>		
2	<p>До 01.01.2021 приостановлено:</p> <ul style="list-style-type: none"> - право организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, ресурсоснабжающих организаций, начислять неустойки (штрафы, пени) за несвоевременное и (или) не полностью исполненное обязательство по внесению платы за жилое помещение, взносов на капитальный ремонт и коммунальные услуги (ресурсы); - действие положений Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилых домов, согласно которым, в случае истечения межповерочного интервала поверки прибора учета прибор считается вышедшим из строя; - право исполнителя коммунальной услуги ограничивать или приостанавливать предоставление коммунальной услуги потребителю в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги; - обязанность потребителей по уплате исполнителю пени за несвоевременную и (или) неполную оплату за коммунальные услуги. 	<p>п. 1 -5 Постановления Правительства РФ от 02.04.2020 № 424</p>	<p>с 06.04.2020</p>
3	<p>Определены особенности осуществления в 2020 году государственного контроля (надзора), муниципального контроля.</p> <p>В 2020 году в отношении лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии, а также товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными дома, юридических лиц, предоставляющих коммунальные услуги в соответствии со статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, проводятся только:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) внеплановые проверки, основаниями для проведения которых являются факты причинения вреда жизни, здоровью граждан или угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и проведение которых согласовано органами прокуратуры; б) внеплановые проверки, назначенные в целях проверки исполнения ранее выданного предписания о принятии мер, направленных на устранение нарушений, влекущих непосредственную угрозу причинения вреда жизни и здоровью граждан, проведение которых 	<p>п. 1, 2 Постановления Правительства РФ от 03.04.2020 № 438</p>	<p>с 14.04.2020</p>

	<p>согласовано органами прокуратуры;</p> <p>в) внеплановые проверки, проводимые на основании поручения Президента Российской Федерации, поручения Правительства Российской Федерации с указанием конкретного юридического лица и (или) индивидуального предпринимателя, требования прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям;</p> <p>г) внеплановые проверки, основания для проведения, которых установлены пунктом 1.1 части 2 статьи 10 Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и пунктом 4 части 10 статьи 19 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности»;</p> <p>д) плановые проверки юридических лиц, деятельность которых отнесена к категории высокого риска.</p>		
4	<p>Предусмотрена возможность определения размера платы за тепловую энергию (мощность) в многоквартирных домах, которые оснащены коллективными (общедомовыми) приборами учета тепловой энергии и в которых не все помещения оснащены индивидуальными и (или) общими (для коммунальных квартир) приборами учета тепловой энергии, с учетом показаний индивидуальных и (или) общих (для коммунальных квартир) приборов учета тепловой энергии.</p>	<p>ст. 157 ЖК РФ (в ред. ФЗ от 24.04.2020 № 128-ФЗ)</p>	<p>с 05.05.2020</p>
5	<p>Введена административная ответственность юридических и должностных лиц за самовольные перепланировку и (или) переустройство помещений в многоквартирном доме в виде наложения административного штрафа на должностных лиц - от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.</p>	<p>Ч.2 ст. 7.21 КоАП РФ (в ред. ФЗ от 24.04.2020 № 133-ФЗ)</p>	<p>с 05.05.2020</p>
6	<p>Изменен срок приведения в соответствие с требованиями технического регламента таможенного союза лифтов, введенных в эксплуатацию до вступления в силу технического регламента и отработавших назначенный срок службы, со срока, не превышающего 7 лет с даты вступления в силу технического регламента, на срок, не превышающий 12 лет с даты вступления в силу технического регламента.</p>	<p>п. 5.5 Технического регламента таможенного союза тр тс 011/2011 Безопасность лифтов от 18.10.2011 № 824 (в ред. от 19.12.2019)</p>	<p>с 03.01.2020</p>
7	<p>Уточняется порядок проведения общего собрания собственников помещений с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее - система):</p>	<p>п. 3.2 ч. 2 ст. 44, ч. 2.1, 5, 14 ст. 47.1 ЖК РФ, ст. 27 ФЗ</p>	<p>с 25.05.2020</p>

<p>собственники помещений наделяются правом принятия решения об использовании при проведении общего собрания собственников в форме заочного голосования системы или созданной на основании решения высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ региональной информационной системы, при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, а также иных информационных систем независимо от способа управления многоквартирным домом.</p> <p>Определяется порядок проведения первого общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования с использованием системы:</p> <ul style="list-style-type: none">- инициатор проведения такого собрания осуществляет полномочия администратора общего собрания. Администратор определяет порядок приема решений собственников помещений в многоквартирном доме, продолжительность голосования;- для проведения последующих общих собраний с использованием системы в повестку дня обязательно включаются вопросы об определении администратора общего собрания, о порядке приема им сообщений о проведении общих собраний, решений собственников, а также о продолжительности голосования;- собственник помещения не позднее чем за пять рабочих дней до даты проведения такого собрания вправе представить лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, письменный отказ от проведения данного общего собрания;- лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, обязано регистрировать такие отказы и не позднее чем за два рабочих дня до даты проведения данного общего собрания представить их собственнику помещения в многоквартирном доме, по инициативе которого проводится первое общее собрание, или учесть отказы в случае, если данное общее собрание проводится по инициативе лица, осуществляющего управление многоквартирным домом;- такое собрание не может быть проведено в случае поступления администратору информации о наличии письменных отказов от проведения данного общего собрания собственников, обладающих более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме: <ul style="list-style-type: none">- не позднее чем за десять рабочих дней до даты проведения данного общего собрания администратор размещает в системе и направляет с использованием системы собственникам помещений сообщение о проведении данного общего собрания и о порядке представления письменного отказа от проведения такого собрания, а также в формах, не связанных с	<p>от 29.12.2004 № 189-ФЗ (в ред. ФЗ от 25.05.2020 № 156-ФЗ);</p>	
---	---	--

<p>использованием системы, размещает в общедоступных местах (на досках объявлений, или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом) указанное сообщение и правила доступа к системе не зарегистрированных в ней собственников помещений в многоквартирном доме.</p> <p>Установлено, что в 2020 году годовое общее собрание собственников помещений, членов товарищества, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, проводится вместо второго квартала 2020 - в срок до 01.01.2021.</p>		
--	--	--

Рекомендации по конкретным организационным и техническим мерам, которые необходимо предпринять подконтрольным лицам для обеспечения их соответствия новым обязательным требованиям

Типичные нарушения установленных требований	Рекомендации по недопущению нарушения установленных требований
<p>При ведении реестра собственников помещений в многоквартирном доме не указываются сведения о размерах принадлежащих каждому из собственников помещений в многоквартирном доме долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.</p>	<p>В соответствии с требованиями части 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации реестр собственников помещений в многоквартирном доме, который обязаны вести управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, должен содержать помимо сведений, позволяющих идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме, также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.</p> <p>В соответствии с положениями части 1 статьи 37 Жилищного кодекса Российской Федерации доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.</p> <p>Из чего следует, что доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме определяется пропорцией между общей площадью принадлежащего собственнику помещения в многоквартирном доме к общей площади всех помещений в многоквартирном доме, принадлежащих на праве собственности физическим и юридическим лицам, является безразмерной величиной и выраженной в виде правильной или десятичной дроби.</p> <p>Таким образом, в реестре собственников помещений в многоквартирном доме должны указываться сведения о размерах принадлежащих каждому из собственников помещений в многоквартирном доме долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, выраженных в виде правильной или</p>

<p>Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании принимают решения о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами - региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.</p>	<p>десятичной дроби.</p> <p>Часть 7.1 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой предусматривалось принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решений о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами - региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами (прямые платежи), утратила силу с 03.04.2018 в соответствии с Федеральным законом от 03.04.2018 № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (пп. «д» п.6 ст.1 Федерального закона).</p> <p>С указанной даты собственники помещений в многоквартирном доме вправе принимать на общем собрании решения о заключении от своего имени договора ресурсоснабжения с соответствующей ресурсоснабжающей организацией, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (прямые договоры).</p>
<p>Нарушение порядка и сроков передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо при непосредственном управлении одному из собственников помещений в МКД</p>	<p>Передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов вновь выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо при непосредственном управлении одному из собственников помещений в МКД должна осуществляться по акту приема-передачи в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом (ч.10 ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации п.18-22,25 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416)</p>
<p>Нарушение порядка и сроков предоставления информации по запросу (обращению)</p>	<p>Управляющая организация, товарищество или кооператив обязаны предоставить по запросу (обращению) собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме</p>

<p>собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме</p>	<p>информацию в порядке и сроки, предусмотренные п.п. 34-38 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416</p>
<p>Нарушение порядка и сроков предоставления реестра собственников помещений в многоквартирном доме по запросу собственника или иного лица, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.</p>	<p>При поступлении в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обращения в письменной форме, в том числе обращения с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ), собственника или иного лица, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, о предоставлении реестра собственников помещений в многоквартирном доме указанные лица обязаны в течение пяти дней с момента получения такого обращения предоставить собственнику или иному лицу, по инициативе которого созывается общее собрание, этот реестр. Согласие собственников помещений в многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в реестре, не требуется. Так же не требуется предоставление заявителем информации, подтверждающей факт инициирования общего собрания собственников.</p>
<p>Нарушение порядка, состава, сроков и периодичности размещения в ГИС ЖКХ информации о деятельности по управлению многоквартирным домом</p>	<p>Обеспечить свободный доступ к информации в порядке, сроки и в составе предусмотренном разделом 10 Приказа 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»</p>
<p>Нарушение обязательных требований к уставу товарищества собственников жилья, внесенных в устав такого товарищества изменений</p>	<p>Соблюдения порядка утверждения устава установленного с ч.2,2.1 ст.135 ЖК РФ</p>
<p>Выставление собственнику помещения в едином платежном документе сумму к оплате по взносу на капитальный ремонт с указанием расчетного счета управляющей организации</p>	<p>Выставлять собственникам помещений многоквартирного дома платежные документы с указанием номера специального счета, открытого для формирования фонда капитального ремонта, банковских реквизитов (п.2 ч.2 ст.154, п.1 ч.2 ст.155 ЖК РФ; раздел 3 приложение 1 приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 26.01.2018 № 43/пр «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг»)</p>
<p>Сбор в кассу или зачисление на расчетный счет управляющей организации денежных средств, сформированных за счет взносов собственников</p>	<p>Обеспечивать зачисление взносов на капитальный ремонт от собственников помещений непосредственно на специальный счет, открытый для цели формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома, минуя иные счета (ч.5 ст.155, ч.6 ст.155, п.1 ч.3 ст.170, ч.4 ст.175 ЖК РФ)</p>

помещений на капитальный ремонт	
Не исполнение обязанности владельцем специального счета по осуществлению контроля за соответствием российской кредитной организации требованиям, установленным ч. 2 ст.176 ЖК РФ	Осуществлять контроль владельцу специального счета за соответствием российской кредитной организации требованиям, установленным ч.2 ст.176 ЖК РФ. В случае, если российская кредитная организация, в которой открыт специальный счет, перестает соответствовать указанным требованиям, владелец специального счета обязан уведомить в течение 15 дней с момента размещения информации ЦБ РФ в порядке, установленном ч.2 ст.176 ЖК РФ, собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости принятия решения о выборе иной российской кредитной организации для открытия специального счета, а также вправе инициировать проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решения о выборе иной российской кредитной организации (ч.2 ст.176 ЖК РФ)
Выставление собственнику помещения в платежном документе ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере меньшем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации	Выставлять собственнику помещения в едином платежном документе размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (ч.1 ст.169, п.1 ч.4 ст.170 ЖК РФ)
Отсутствие начисления взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома всем собственникам помещений, у которых возникла обязанность по уплате	Обеспечивать начисление взносов всем собственникам помещений в многоквартирном доме соразмерно их доле в праве собственности (п.5 ч.2 ст.153, п.6 ч.2 ст.153, п.7 ч.2 ст.153, ч.1 ст.169, п.2 ч.2 ст.154, ч.2 ст.155 ЖК РФ)
нарушение нормативного уровня и режима предоставления коммунальных услуг	Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой. Время проведения проверки назначается не позднее 2 часов с момента получения от потребителя, если с потребителем не согласовано иное время. По окончании проверки составляется акт проверки. Датой и временем, начиная с которых считается, что коммунальная услуга предоставляется с нарушениями качества, являются: а) дата и время обнаружения исполнителем факта нарушения качества коммунальной услуги; б) дата и время доведения потребителем до сведения аварийно-диспетчерской службы сообщения о факте нарушения качества коммунальной услуги; в) дата и время начала нарушения качества коммунальной

	<p>услуги, которые были зафиксированы коллективным (общедомовым), общим (квартирным), индивидуальным прибором учета или иным средством измерения;</p> <p>г) дата и время начала нарушения качества коммунальной услуги, которые были зафиксированы в акте проверки качества предоставляемых коммунальных услуг, составленном потребителем.</p> <p>Период нарушения качества коммунальной услуги считается оконченным:</p> <p>а) с даты и времени установления исполнителем факта возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества;</p> <p>б) с даты и времени доведения потребителем до сведения аварийно-диспетчерской службы исполнителя сообщения о возобновлении предоставления ему коммунальной услуги надлежащего качества;</p> <p>в) с даты и времени, указанных в акте о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги,</p> <p>г) с даты и времени возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества, которые зафиксированы коллективным (общедомовым), общим (квартирным), индивидуальным прибором учета или иным средством измерения.</p> <p>После устранения причин нарушения качества коммунальной услуги исполнитель обязан удостовериться в том, что потребителю предоставляется коммунальная услуга надлежащего качества в необходимом объеме.</p> <p>Основание: Раздел X Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.</p>
<p>Не своевременное и ненадлежащее выполнение работ и услуг, предусмотренных минимальным перечнем</p>	<p>Перечень услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (далее - перечень услуг и работ), периодичность их оказания и выполнения определяются и отражаются в зависимости от выбранного и реализованного способа управления многоквартирным домом:</p> <p>а) в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме - в случае, если управление многоквартирным домом осуществляется непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме;</p> <p>б) в договоре управления многоквартирным домом - в случае, если в установленном порядке выбран способ управления многоквартирным домом управляющей организацией;</p> <p>в) в порядке, определенном уставом товарищества или кооператива, - в случае, если управление общим имуществом в многоквартирном доме осуществляется непосредственно</p>

товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

г) в договоре оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме - в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

д) в решении застройщика - в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, если застройщик непосредственно управляет многоквартирным домом.

Перечень услуг и работ в отношении каждого многоквартирного дома определяется с учетом:

а) конструктивных элементов многоквартирного дома, в том числе конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома;

б) наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем;

в) наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома;

г) геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

Периодичность оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, определяется с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации. По решению собственников помещений в многоквартирном доме может устанавливаться более частая периодичность оказания услуг и выполнения работ, чем это предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Выполнение работ в целях содержания в надлежащем техническом состоянии систем внутридомового газового оборудования, лифтового хозяйства и противопожарных систем многоквартирного дома, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляется привлекаемыми специализированными организациями.

Сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, отражаются в актах, составляемых по форме, утвержденной приказом 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».

Основание: Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.

<p>Осуществление собственниками помещений его перепланировки и (или) переоборудования в отсутствие согласования с органом местного самоуправления</p>	<p>Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо в орган, осуществляющий согласование, представляет перечень документов согласно ст. 26 ЖК РФ. Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через сорок пять дней. Данный документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. Основание: гл.4 ЖК РФ)</p>
<p>Управляющая организация, товарищество или кооператив производит начисление размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (СОИ) по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета без решения собственников помещений в многоквартирном доме</p>	<p>Начислять плату по коммунальным ресурсам, затраченным на СОИ по показаниям коллективного (общедомового) прибора необходимо только, если собственниками помещений в многоквартирном доме принято такое решение в соответствии с положениями пункта 2 части 9.2 статьи 156 ЖК РФ.</p>
<p>Управляющая организация, являясь исполнителем коммунальной услуги, нарушает сроки расчетов за потребленные коммунальные ресурсы с ресурсоснабжающей организацией</p>	<p>В соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.03.2012 № 253 «О требованиях к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг» платежи исполнителя подлежат перечислению в пользу ресурсоснабжающих организаций и регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами не позднее рабочего дня, следующего за днем поступления платежей потребителей исполнителю. В случае если ежедневный размер платежа, составляет менее 5 тыс. рублей, перечисление денежных средств осуществляется в последующие дни, но не реже чем 1 раз в 5 рабочих дней и не позднее рабочего дня, в котором совокупный размер платежа за дни, в которые не производилось перечисление в пользу ресурсоснабжающей организации и регионального оператора, превысит 5 тыс. рублей. Договором ресурсоснабжения и договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами может быть предусмотрен иной размер минимального ежедневного совокупного платежа и (или) иная периодичность перечисления денежных средств.</p>

Анализ судебной практики, связанной с применением обязательных (лицензионных) требований

Анализ судебной практики, сложившейся по результатам обжалования в отчетном периоде подконтрольными субъектами оснований и результатов контрольно-надзорных мероприятий, показывает, что должностными лицами инспекции при осуществлении государственного жилищного надзора и лицензионного контроля соблюдаются требования действующего законодательства, регламентирующие процедуру проведения контрольно-надзорных мероприятий.

За отчетный период отсутствуют случаи отмены оснований и результатов контрольно-надзорных мероприятий в связи с грубым нарушением установленных частью 2 статьи 20 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» требований к организации и проведению проверок.

Также анализ судебной практики позволяет сделать вывод о том, что при проведении контрольно-надзорных мероприятий и установлении факта наличия (отсутствия) нарушения подконтрольными субъектами нарушений обязательных (лицензионных) требований должностными лицами инспекции в основном правильно толкуются и применяются нормы действующего законодательства. Доля судебных решений, подтверждающих правомерность действий инспекции при осуществлении полномочий, составляет 94%.

Как показала практика, чаще всего сложности в правоприменении возникают при применении новых положений законодательства, восполнении пробелов в законодательстве, разрешении коллизий правовых норм, а также в вопросах, где существующее правовое регулирование вступает в конфликт с экономической выгодой управляющих организаций.

Далее приведены примеры указанных ситуаций, которые разрешаются судами различными способами.

1. Первый пример связан с ситуацией, когда управляющая организация пыталась экстраполировать новшества в правовом регулировании на прошлый период времени.

В ходе проверки управляющей организации установлено, что при расчете размера корректировки по отоплению за 2018 год из расчета исключена площадь части нежилых помещений, расположенных в подвале и на 1 этаже дома.

В обоснование расчета управляющая организация указывала, что часть нежилых помещений дома являются неотопливаемыми: в них отсутствуют отопительные приборы, трубопроводы отопления, проходящие в данных помещениях изолированы. В подтверждение представлены акты осмотра нежилых помещений.

Инспекция посчитала такой расчет неверным и выдала управляющей организации предписание, которое было оспорено в судебном порядке.

Суды первой и апелляционной инстанций при рассмотрении дела пришли к следующим выводам.

При расчете размера платы за отопление, в том числе при корректировке за 2018 год, общий объем потребленной тепловой энергии должен быть распределен на общую площадь жилых и нежилых помещений в соответствии с технической документацией, изменения в технический паспорт в части отсутствия системы отопления в нежилых помещениях, площадь которых исключена из расчета платы за отопление в 2018 году не внесены, помещения, на которые ссылается общество, следует считать отапливаемыми и входящими в тепловой контур многоквартирного дома.

Суды руководствовались правовой позицией, изложенной в постановлении Конституционного суда Российской Федерации от 10.07.2018 № 30-П, согласно которой спецификой многоквартирного дома как целостной строительной системы, в которой отдельное помещение представляет собой лишь некоторую часть объема здания, имеющую общие ограждающие конструкции с иными помещениями, в частности помещениями служебного назначения, обуславливается, по общему правилу, невозможность отказа собственников и пользователей отдельных помещений в многоквартирном доме от коммунальной услуги по отоплению и тем самым – невозможность полного исключения расходов на оплату используемой для обогрева дома тепловой энергии.

Исходя из этого, с учетом положений части 2 статьи 153, части 4 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации, плата за отопление включается в состав обязательных платежей собственников и иных законных владельцев всех помещений в многоквартирном доме.

При этом суды отклонили ссылку общества на акты осмотра, поскольку они не относятся к технической документации, противоречат сведениям раздела 3 технического паспорта о площади отапливаемых помещений, соответственно, акты не могут подтверждать размер площадей многоквартирного дома для расчета размера платы за отопление, и как следствие не подтверждают правомерность действий общества по исключению площадей нежилых помещений из расчета корректировки.

На основании изложенного суды пришли к выводу о законности выданного инспекцией предписания.

2. Как показала судебная практика вопрос о начислении платы за жилищно-коммунальные услуги гражданам, проживающим в общежитиях, остается наиболее дискуссионным до настоящего времени.

В жилищном законодательстве отсутствует понятие «общежитие». При этом, жилые помещения в общежитиях отнесены к специализированному жилищному фонду. В связи с чем, установлено специальное правовое регулирование правоотношений, связанных с проживанием в общежитии.

Таким образом, понятие «общежитие» используется в Жилищном кодексе Российской Федерации в сугубо правовом значении, а не для определения жилого здания, имеющего конструктивные особенности.

Вместе с тем, в соответствии со ст. 7 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо

государственным или муниципальным учреждениям, использовавшихся в качестве общежитий, и переданных в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма.

Опираясь на данную норму Верховный Суд РФ указал, что общежития, которые принадлежали государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и были переданы в ведение органов местного самоуправления, утрачивают статус общежитий в силу закона и к ним применяется правовой режим, установленный для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

С учетом изложенного, Верховный Суд РФ признал, что граждане, проживающие в вышеуказанных жилых помещениях, не могут быть лишены права на их приватизацию.

Как следствие, к жилищным правоотношениям, связанным с проживанием в общежитии, которое, конструктивно не изменилось, но утратило правовой статус специализированного жилищного фонда, применяются общие нормы, регулирующие проживание в многоквартирном доме.

В результате чего, жилые здания, конструктивно являющиеся общежитиями, часть помещений в которых находится в собственности граждан, часть является муниципальной собственностью, подпадают под общее правовое регулирование, установленное для многоквартирных домов.

Как закономерное следствие, при правоприменении в указанной области зачастую возникают трудности и споры.

В отчетном периоде судебные споры возникли между инспекцией и ресурсоснабжающей организацией, являющейся исполнителем коммунальной услуги, по вопросу начисления платы за коммунальную услугу потребителям, проживающим в общежитии.

Согласно пункту 51 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилых домов № 354 расчет размера платы за коммунальные услуги, предоставленные потребителям в жилых помещениях в общежитиях коридорного, гостиничного и секционного типа (с наличием на этажах общих кухонь, туалетов или блоков душевых), производится в порядке, установленном для расчета размера платы за коммунальные услуги для потребителей, проживающих в коммунальной квартире.

Опираясь на указанную норму, исполнитель коммунальной услуги производил начисления потребителям за коммунальную услугу по электроснабжению, распределяя общий объем коммунального ресурса (электроэнергии), зафиксированный общедомовым прибором учета, установленным на вводе в дом (ОДПУ), между всеми потребителями, проживающими в общежитии.

В качестве обоснования расчета, исполнитель коммунальной услуги указывал, что в данном случае все здание общежития приравнивается к коммунальной квартире, как следствие, ОДПУ приравнивается к общему (квартирному) прибору учета.

Инспекция же настаивала на том, что поскольку индивидуальные и общие (квартирные) приборы учета электроэнергии в жилых помещениях общежития отсутствуют, то начисление размера платы за коммунальную услугу по электроэнергии необходимо производить исходя из норматива потребления коммунальной услуги по электроснабжению, с учетом количества проживающих граждан в жилом помещении.

Данный вывод инспекции, суды признали правомерным, указав следующее.

Здание общежития в целом не может рассматриваться как коммунальная квартира, потому что по техническим характеристикам данное здание имеет не только вспомогательные помещения, обслуживающие жилые помещения (общие кухни, душевые кабины, санузлы, туалеты с соответствующей техникой, но и общее имущество собственников помещений, потребляющее электроэнергию (освещение лестничных клеток, работа лифтового оборудования, освещение чердаков и подвалов и пр.). При этом расчет размера платы за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется исходя из принадлежащей собственнику площади помещения, тогда как размер платы за индивидуально потребленный коммунальный ресурс рассчитывается исходя из показаний индивидуального прибора учета или норматива с учетом количества проживающих граждан в жилом помещении.

В связи с чем, суды признали, что инспекция, выдавая предписание, правильно применила нормы действующего законодательства.

3. Следующая ситуация связана с давно устоявшейся практикой, согласно которой все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре управления многоквартирным домом соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Однако, управляющие организации до настоящего времени продолжают ссылаться на отсутствие решения собственников о проведении тех или иных работ, направленных на надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома.

В ходе проверки управляющей организации были выявлены следующие нарушения: в помещении лестничных клеток наблюдается массовое отслоение отделочного слоя. При этом, имеется решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома об утверждении перечня работ и услуг по содержанию общего имущества, согласно которому работы по текущему ремонту помещений лестничных клеток должны быть выполнены из накопленных средств текущего ремонта прошлых лет, а также об утверждении размера платы за «текущий ремонт».

В связи с чем, инспекцией выдано предписание об устранении выявленных нарушений.

Оспаривая данное предписание, управляющая организация указывала, что выполнение работ по текущему ремонту в многоквартирном доме законодательно

поставлено в зависимость от принятия решения о проведении таких работ и их финансировании собственниками помещений в данном доме.

Данный довод судом был отклонен со ссылкой на позицию, отраженную в постановлении Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 29.09.2010 №6464/10.

Управляющая организация также ссылалась на решение Совета дома, которым утверждена отмена выполнения работ по ремонту подъездов с переносом накопленных средств на статью текущий ремонт.

Суд посчитал данную ссылку несостоятельной, поскольку Совет дома не наделен в силу положений ст. 156 ЖК РФ полномочиями по установлению платы за содержание общего имущества, а также изменению обязательного перечня работ, необходимого для надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома.

На основании изложенного требования инспекции об устранении выявленных нарушений признаны обоснованными.

4. Часто встречаются случаи, когда спор в арбитражном суде, касающийся новых положений законодательства, либо наиболее сложных и неоднозначных в правоприменении ситуаций, разрешается опираясь только на судебные акты вышестоящих судов по аналогичным делам.

Так, при разрешении судебного спора в отчетном периоде, арбитражным судом была применена следующая позиция, изложенная в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 24.12.2019 № 302-ЭС19-17595 по делу № А33-27179/2018.

Осуществление юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем на основании соответствующей лицензии предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в случае, когда в реестре лицензий отсутствуют сведения об адресе многоквартирного дома, управление которым осуществляет лицензиат, не свидетельствует о неправомерном исполнении возложенных на него полномочий. Право на взимание платы также не связано с исполнением обязанности по внесению изменений в реестр лицензий, а вытекает из условий договора управления (при наличии четко выраженной воли собственников на заключение договора с управляющей компанией, которая фактически предоставляла им коммунальные услуги).

Предписание, целью которого является устранение выявленных нарушений, не должно приводить к незаконному освобождению собственников от оплаты потребленных услуг и бремени содержания имущества. Нормы жилищного законодательства направлены, прежде всего, на обеспечение непрерывности осуществления деятельности по управлению и обслуживанию многоквартирных домов в целях соблюдения прав жильцов и безопасности эксплуатации многоквартирных домов.

Следует отметить, что данное разъяснение касается только случаев, когда отсутствует спор между юридическими лицами о праве управления многоквартирным домом.

При анализе судебной практики по рассмотрению дел об административных правонарушениях, возбужденных по результатам проведенных инспекцией контрольно-надзорных мероприятий, причинами прекращения дел об административных правонарушениях явились различная оценка представленных в дело доказательств, а также различное разрешение вопроса о достаточности мер, предпринимаемых обязанным лицом.

Случаи прекращения дел в связи с наличием процессуальных нарушений при возбуждении дела об административном правонарушении носят единичный характер. При установлении при рассмотрении дела неясностей и неточностей в материалах дела, указанные недостатки, как правило, восполняются путем дачи суду пояснений лицом, составившим протокол об административном правонарушении.