Доклад о результатах правоприменительной практики при осуществлении государственного жилищного надзора и лицензионного контроля за деятельностью по управлению многоквартирными домами

Оглавление

«КАК ДЕЛАТЬ НЕЛЬЗЯ» 3

Типовые и массовые нарушениях обязательных требований с возможными мероприятиями по их устранению 3

Проведение в отношении подконтрольных лиц проверок и иных мероприятиях по контролю 12

Наложение по результатам мероприятий мер административной и иной публично-правовой ответственности 16

Результаты административного и судебного оспаривания решений, действий (бездействия) органа государственного контроля (надзора) и его должностных лиц. 17

«КАК ДЕЛАТЬ НУЖНО (МОЖНО)» 24

Разъяснение неоднозначных или не ясных для подконтрольных лиц обязательных требований, в том числе в силу пробелов или коллизий в нормативных правовых актах 24

Разъяснение новых требований нормативных правовых актов 37

Необходимые для реализации новых требований нормативных правовых актов организационные, технические и иные мероприятия. 52

«КАК ДЕЛАТЬ НЕЛЬЗЯ»

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

Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края (далее – Служба) осуществляет государственный жилищный надзор и лицензионный контроль за деятельностью по управлению многоквартирными домами.

При осуществлении контрольно-надзорных мероприятий наиболее часто встречаемые массовые нарушения обязательных требований носят следующий характер:

- нарушения порядка начисления платы за жилищно-коммунальные услуги:

- *Осуществление корректировки платы за коммунальную услугу по отоплению с нарушением требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее - Правил № 354)*

Согласно п.42(1) Правил № 354, если узел учета тепловой энергии многоквартирного дома оснащен общедомовым прибором учета тепловой энергии, учитывающим общий объем (количество) тепловой энергии, потребленной на нужды отопления и горячего водоснабжения, для определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению, объем тепловой энергии, израсходованной на предоставление коммунальной услуги по отоплению, определяется как разность объема (количества) потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенного по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, которым оборудован многоквартирный дом, и произведения объема (количества) потребленной за расчетный период тепловой энергии, использованной на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, определенного исходя из норматива расхода тепловой энергии, использованной на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и объема (количества) горячей воды, потребленной в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома и на общедомовые нужды.

При этом, объем потребленной тепловой энергии, использованной для предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, должен рассматриваться как объем тепловой энергии, начисленный и предъявленный к оплате собственникам помещений МКД в рамках индивидуального потребления и в составе платы за горячую воду, потребленную при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Следовательно, исполнитель коммунальных услуг для определения указанного объема должен руководствоваться данными оборотно-сальдовой ведомости, отражающей сведения о предъявленном к оплате объеме тепловой энергии, израсходованном на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению. При этом данный объем является суммой объемов, переданных потребителями МКД исходя из показаний

индивидуальных приборов учета, объемов, исчисленных по правилам п. 59 и п. 60 Правил № 354.

Однако, ряд организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами для определения объема тепловой энергии, израсходованной для предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, руководствуются данными ведомостей учета показаний общедомового прибора учета, а именно значение ΔV м3, которое, по сути, лишь отражает расход теплоносителя в системе теплоснабжения и не является объемом горячей воды, потребленной в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома и на общедомовые нужды.

В случае установления в ходе проведения проверочных мероприятий указанных нарушения, Службой, в адрес лиц их допустивших, были вынесены соответствующих предписания.

В свою очередь, вынесенные предписания стали предметом судебного спора, по результатам которого, обоснованность позиции Службы по данному вопросу была подтверждена постановлением Третьего арбитражного апелляционного суда от 26.06.2019 по делу № А33-27619/2018.

- *Использование неподтвержденной площади жилых и нежилых помещений, а также мест общего пользования, расположенных в многоквартирном доме, при начислении платы за жилое помещение и коммунальные услуги.*

Данная проблема, прежде всего, связана с неисполнением организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами, обязанности по актуализации технической документации на многоквартирный дом.

Так, оспаривание предписания, вынесенного в результате выявления нарушения, стало предметом судебного спора по делу А33-5889/2018, в связи, с чем судом отмечено, что если фактическая площадь общего имущества расходится с площадью, указанной в технических документах, управляющая организация обязана обеспечить актуальность сведений, содержащихся в таких документах; а равно осуществлять расчет платы, руководствуясь только подтвержденными технической документацией сведениями, и обеспечить возможность контроля расчета платы (путем предоставления соответствующих подтверждающих документов в надзорные и иные органы).

Кроме этого, в решении суда от 30.10.2018 по указанному делу также поддержана позиция Службы, согласно которой, в случае отсутствия достоверных данных об общей площади помещений многоквартирного дома, необходимо руководствоваться сведениями, содержащимися в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

- *Несоблюдение исполнителями коммунальных услуг требования ст. 157.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, предусматривающей ограничение повышения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги*

Действующим жилищным законодательством не допускается повышение размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги выше предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги.

При этом если исполнителями коммунальных услуг выступают ресурсоснабжающие организации, компенсация части платы граждан за

коммунальные услуги производится ресурсоснабжающей организации, предоставляющей коммунальную услугу, плата за которую в общей сумме платежей за коммунальные услуги имеет наибольший удельный вес.

Вместе с тем, указанные лица, обосновывая несоблюдение указанного требования, ссылаются на отсутствие сведений об объемах, потребленных собственниками жилых помещений, а также о размере платы, начисленной в базовом и текущем расчетных периодах.

Однако, поскольку на данные организации законодательно возложена указанная обязанность, соответствующие лица обязаны предпринимать меры, направленные на получение указанных сведений, в том числе, организовывать работу по взаимодействию с исполнителями иных коммунальных услуг в целях истребования указанной информации.

- *Несоблюдение требований о применении социальной нормы потребления электрической энергии при начислении гражданам платы за соответствующий коммунальный ресурс, предоставляемый в целях содержания общего имущества многоквартирного дома, при котором необходимо учитывать объем индивидуального потребления данной коммунальной услуги.*

Согласно Постановлению Региональной энергетической комиссии Красноярского края от 13.12.2005 № 273 «Об утверждении социальных норм потребления электрической энергии, поставляемой населению Красноярского края» социальная норма для населения, проживающего в жилых домах, не оборудованных электроотопительными установками, определена в размере 75 кВт. на человека в месяц, для одиноко проживающих граждан в размере 110 кВт. в месяц.

В свою очередь, тарифы на электрическую энергию в г. Красноярске в 2018 году были определены приказом Региональной энергетической комиссии Красноярского края от 19.12.2017 № 610-п, в соответствии с которым, тариф в пределах социальной нормы потребления для большинства населения на второе полугодие 2018 года составлял 1,74 руб./кВт.ч., и сверх социальной нормы потребления был равен 2,77 руб./кВт.ч.

Таким образом, граждане, не превысившие индивидуальную норму социального потребления, пользуются льготным тарифом и при оплате коммунального ресурса «электрическая энергия» в целях содержания общего имущества многоквартирного дома, а граждане, превысившие индивидуальную норму социального потребления, оплачивают данный ресурс по сверхсоциальному тарифу. Указанная позиция Службы подтверждена постановлением Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 24.08.2018 по делу № А33-22005/2017.

- нарушения правил управления многоквартирными домами:

- *Нарушение сроков рассмотрения обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме*

Информация должна быть предоставлена по запросу (обращению) собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме по тем же каналам связи, по которым был получен запрос (обращение), если заявителем не указано иное в сроки, предусмотренные:

а) разделом VIII Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416;

б) п.40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491;

в) п.п.31, 148.22 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

По результатам проверок службой по фактам непредставления ответов на запросы граждан возбуждено 34 административных производства. На территории края сформирована судебная практика по привлечению юридических лиц за неисполнение установленных требований.

На сегодняшний день для управляющих организаций установлены строгие требования по взаимодействию с собственниками и пользователями помещений, проживающих в МКД. Сегодня нельзя не реагировать на запросы, обращения собственников и пользователей, поступающие в адрес организаций, а нужно оперативно отрабатывать обоснованные обращения граждан.

- *Нарушение порядка и сроков передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, 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 многоквартирном доме*

Следуя положениям ч.10 ст.162 ЖК РФ, техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, должны быть переданы вновь выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо при непосредственном управлении одному из собственников помещений в многоквартирном доме по акту приема- передачи в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом – дня получения предусмотренного п.18 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, уведомления о принятом на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решении о смене способа управления многоквартирным домом или досрочном расторжении договора управления многоквартирным домом (ч.1 ст.450.1 ГК РФ).

- нарушения правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда:

- *Самовольная (без согласования с органом местного самоуправления) перепланировка и (или) переустройство жилого помещения*

До начала проведения работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения собственнику жилого помещения или уполномоченному им лицу необходимо обратиться в орган местного самоуправления или к уполномоченному органом местного самоуправления лицу с письменным

заявлением о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и получить документ о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в порядке, предусмотренном ст.26 ЖК РФ.

После завершения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения также необходимо обратиться в орган, выдавший согласование, с заявлением о приемке выполненных работ.

- Некачественное предоставление населению коммунальных услуг: несоблюдение исполнителем процедур, предусмотренных Правилами № 354:

- Несоблюдение порядка уведомления потребителей об ограничении или приостановлении предоставления коммунальных услуг

Порядок введения указанной процедуры строго регламентирован п. 119 Правил № 354. При этом исполнителям предоставлен широкий перечень способов уведомления потребителя о введении процедуры ограничения предоставления коммунальных услуг:

- вручение предупреждения (уведомления) потребителю-должнику под расписку;
- направление предупреждения (уведомления) по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении);
- включение в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления);
- передача потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.

Вместе с тем, обязательным требованием, предъявляемым к каждому из перечисленных способов является подтверждение факта и даты получения потребителем соответствующего уведомления.

На практике исполнители коммунальных услуг при уведомлении потребителя об ограничении предоставлении услуги посредствам направления заказного письма применяют правила, установленные ст. 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, п. 67 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», согласно которому, предупреждение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

Однако суды отмечают, что поскольку пп. «а» п. 119 Правил № 354 предусмотрен специальный порядок извещения потребителя-должника о неполной уплате коммунальной услуги и возможном введении ограничения (приостановления) предоставления такой коммунальной услуги, применять вышеуказанное положение в рассматриваемом случае неправомерно.

Также отмечаем, что при уведомлении потребителя о введении процедуры ограничения предоставления коммунальных услуг путем включения текста предупреждения (уведомления) в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги, факт фиксации и дата доставки потребителю уведомления остается юридически значимыми и подлежащими подтверждению исполнителем коммунальной услуги.

В связи с вышеизложенным, обращаем внимание исполнителей на необходимость соблюдения указанных требований к надлежащему уведомлению потребителя-должника о введении ограничения предоставления коммунальных услуг.

- *Несоблюдение порядка установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность*

Установление исполнителем коммунальной услуги факта нарушения качества коммунальной услуги, предоставляемой отдельным потребителям, следует осуществлять в соответствие с требованиями, установленными в пунктах 106 – 110(1) Правил № 354.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы не известны причины нарушения качества коммунальной услуги ему необходимо согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги. При этом работнику аварийно-диспетчерской службы необходимо немедленно после получения сообщения потребителя уведомить ресурсоснабжающую организацию, у которой исполнитель приобретает коммунальный ресурс для предоставления потребителям коммунальной услуги, дату и время проведения проверки.

Если исполнителем является ресурсоснабжающая организация, которая несет ответственность за качество предоставления коммунальных услуг до границы раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, и сотруднику аварийно-диспетчерской службы такой организации не известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он также должен согласовать с потребителем дату и время проведения проверки, которая должна быть проведена в месте прохождения указанной границы. При этом сотруднику аварийно-диспетчерской службы такой организации, если ему известно лицо, привлеченное собственниками помещений для обслуживания внутридомовых инженерных сетей, необходимо незамедлительно после согласования с потребителем даты и времени проведения проверки довести эту информацию до сведения такого лица.

Время проведения проверки назначается не позднее 2 часов с момента получения от потребителя сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с потребителем не согласовано иное время. При этом, отклонение от согласованного с потребителем времени проведения проверки допускается в случаях возникновения обстоятельств непреодолимой силы, в том числе в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технического обеспечения. В случае, если сотруднику аварийно-диспетчерской службы стало известно о возникновении таких обстоятельств до наступления согласованного с потребителем времени проведения проверки ему необходимо незамедлительно

уведомить потребителя о возникших обстоятельствах и согласовать иное время проведения проверки любым доступным способом.

По окончании проверки составляется акт проверки, в котом должны быть указаны в обязательном порядке в случае установления факта нарушения качества коммунальной услуги:

- дата и время проведения проверки;
- выявленные нарушения параметров качества коммунальной услуги;
- использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления нарушений;
- выводы о дате и времени начала нарушения качества коммунальной услуги.

Если в ходе проверки факт нарушения качества коммунальной услуги не подтвердится, то в акте проверки указывается об отсутствии факта нарушения качества коммунальной услуги.

Акт проверки составляется в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами (их представителями), 1 экземпляр акта передается потребителю (или его представителю), второй экземпляр остается у исполнителя, остальные экземпляры передаются заинтересованным лицам, участвующим в проверке.

При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем 2 незаинтересованными лицами.

Если в ходе проверки возникнет между потребителем и исполнителем коммунальной услуги спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги, то потребитель и исполнитель, иные заинтересованные участники проверки должны определить порядок проведения дальнейшей проверки качества коммунальной услуги. В этом случае, исполнителю коммунальной услуги необходимо предложить потребителю инициировать проведение экспертизы качества коммунальной услуги.

Если для проведения экспертизы качества коммунальной услуги необходим отбор образца соответствующего коммунального ресурса, то исполнитель обязан произвести или организовать проведение отбора такого образца. В этом случае в акте проверки должно быть указано кем инициировано проведение экспертизы, кем, в каких условиях и в какую емкость произведен отбор образца, каковы параметры качества отобранного образца (если их возможно определить), в какие сроки, куда и каким участником проверки отобранный образец должен быть передан для проведения экспертизы, порядок уведомления заинтересованных участников проверки о результатах экспертизы. Исполнитель обязан получить и приобщить к акту проверки экспертное заключение, содержащее результаты экспертизы, а также не позднее 3 рабочих дней с даты получения экспертного заключения передать его копии всем заинтересованным участникам проверки, которые участвовали в проверке.

Если проведение экспертизы качества предоставления коммунальной услуги возможно в месте ее предоставления, то потребитель и исполнитель, иные заинтересованные участники проверки определяют дату и время проведения повторной проверки качества коммунальной услуги с участием приглашенного эксперта. В этом случае в акте проверки должны быть указаны дата и время

проведения повторной проверки, кем инициировано проведение экспертизы, каким участником проверки будет приглашен эксперт, из какой организации должен быть приглашен эксперт (если это определено заинтересованными участниками проверки на момент составления акта проверки).

Расходы на проведение экспертизы, инициированной потребителем, несет исполнитель. Если в результате экспертизы, инициированной потребителем, установлено отсутствие факта нарушения качества коммунальной услуги, то потребитель обязан возместить исполнителю расходы на ее проведение. Расходы на проведение экспертизы, инициированной иным участником проверки, несет такой участник.

Если ни один из заинтересованных участников проверки не инициировал проведение экспертизы качества коммунальной услуги, но при этом между потребителем и исполнителем, иными заинтересованными участниками проверки существует спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги, то должны быть определены дата и время проведения повторной проверки качества коммунальной услуги с участием приглашенных исполнителем представителей государственной жилищной инспекции, представителей общественного объединения потребителей. В этом случае в акте проверки должны быть указаны дата и время проведения повторной проверки.

Акт повторной проверки подписывается помимо заинтересованных участников проверки также представителем государственной жилищной инспекции и представителем общественного объединения потребителей. Указанным представителям исполнитель обязан передать по 1 экземпляру акта повторной проверки.

- невыполнение обязательных требований по раскрытию информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства

При осуществлении государственного жилищного надзора и лицензионного контроля службой в отношении управляющих организаций, в том числе товариществ собственников жилья, в течение 2018 – 1-ом полугодии 2019 гг по соблюдению требований законодательства по размещению информации в системе ГИС ЖКХ службой рассмотрено 462 обращения. По результатам проверок установлено 1467 нарушений. Выдано 308 предписаний.

В отношении лиц, допустивших нарушения требований к порядку размещения информации в системе, службой за указанный период возбуждено 170 административных производств, предусмотренных частью 2 статьи 13.19.2 КоАП РФ, в том числе 94 административных производства в отношении организаций, осуществляющих деятельность на территории г. Красноярска.

К типовым нарушениям можно отнести:

- непредставление ответов на запросы, направляемые потребителями посредством системы ГИС ЖКХ,

- нарушение сроков по направлению ответов на запросы, направляемые потребителями посредством системы ГИС ЖКХ,

- не выставление платежных документов в системе,

- не размещение лицевых счетов по помещениям.

Результаты проверок показали, что основная часть – 98 % нарушений в системе устранялись в установленные сроки. По фактам неисполнения

предписаний к управляющим организациям принимались меры административного воздействия.

В целях надлежащего контроля за размещением информации в системе службой на постоянной основе проводится систематическое наблюдение и анализ информации, размещенной поставщиками информации в системе.

Для оперативного устранения выявляемых нарушений в системе службой в течение 2018 года ежеквартально в адрес управляющих организаций направлялся аналитический отчет, сформированный посредством системы, где содержались информация о недостатках.

В целях профилактики нарушений обязательных требований в части раскрытия информации в системе службой в адрес юридических лиц объявлено более трехсот предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований к порядку размещения информации в системе.

С представителями организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, для разъяснения установленных требований проведено 3 рабочих встречи на базе Краевого учебного центра подготовки работников ЖКХ (Красноярск, ул. Маерчака, 40).

С учетом всех принятых мер согласно данным, формируемых в системе, в настоящее время по Красноярскому краю обеспечен высокий процент размещения сведений о жилых домах, многоквартирных домах в разрезе способов управления.

- непредставление информации в соответствии с требованием ст. 45 ЖК РФ

В сентябре 2018 года было введено новое лицензионное требование по предоставлению информации управляющей организацией. Согласно части 3.1 статьи 45 ЖК РФ управляющая организация обязана вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме.

При поступлении в управляющую организацию обращения собственника, по инициативе которого созывается общее собрание собственников, управляющая организация обязана в течение пяти дней с момента получения такого обращения предоставить собственнику такой реестр. Несоблюдение данного лицензионного требования влечет состав административного правонарушения по ст. 14.1.3 КоАП РФ.

В ходе рассмотрения обращений служба столкнулась с тем, что управляющие компании игнорируют данное требование и не предоставляют такой реестр в адрес обратившегося лица. В качестве доводов неисполнения требований указывают на то, что обратившееся лицо не доказало что является собственником или инициатором общего собрания.

Согласно Решению Арбитражного суда Красноярского края по делу № А33-6996/2019 по смыслу статьи 45 ЖК РФ в обращении собственнику достаточно указать, что он запрашивает реестр в целях созыва и организации проведения собрания, дополнительных документов к заявлению не требуется. С учетом изложенного, доводы заявителей о необходимости предоставить документы об инициировании собственником общего собрания не обоснованы.

В 2019 году судами вынесены решения о привлечении управляющих организаций к штрафам в размере 125 тысяч рублей (решение суда Свердловского района от 28.03.2019 № 5-439/2019/71)

Проведение в отношении подконтрольных лиц проверок и иных мероприятиях по контролю

На территории Красноярского края государственному жилищному надзору и лицензионному контролю в 2018 году- 6 месяцах 2019 года была подконтрольна 951 организация, управляющая многоквартирными домами, в том числе в 528 лицензированных управляющих компаний, 423 товариществ собственников жилья, товариществ собственников недвижимости, жилищно-строительных кооперативов.

В 2018 году в рамках деятельности по приему квалификационных экзаменов Службой проведено 17 квалификационных экзаменов, выдано 106 квалификационных аттестатов. По результатам 11 заседаний комиссии Красноярского края по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами выдано 43 лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, в отношении 7 соискателей лицензии принято решение об отказе в выдаче лицензии. В течение 2018 года службой рассмотрено 2 015 заявлений лицензиатов о внесении изменений в реестр лицензий, по результатам рассмотрения которых в отношении 1 623 многоквартирных домов внесены изменения. В арбитражный суд Красноярского края службой в отношении 24 лицензиатов поданы заявления об аннулировании лицензий, из них по 7 судом принято решение об аннулировании, по остальным решения в стадии рассмотрения.

В целях реализации полномочий по осуществлению лицензионного контроля в 2018 году – 6 месяцах 2019 года проведено 9086 проверок, по результатам которых выявлено 8368 нарушений, в том числе:

– 4927 нарушений правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда;
– 1123 нарушения порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги;
– 1052 нарушения требований законодательства о раскрытии информации;
– 522 нарушения, связанных с неисполнением предписаний Службы;
– 442 нарушения правил управления многоквартирными домами;
– 154 нарушения правил предоставления коммунальных услуг населению;
– 148 нарушений правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования.

Управляющая организация может лишиться права обслуживать конкретный дом в случае назначения судом два или более раз административного наказания в течение двенадцати месяцев за неисполнение или ненадлежащее исполнение предписаний органов государственного жилищного надзора. По указанным основаниям из реестра лицензий в 2018 году исключено 6 многоквартирных домов, в отношении 66 многоквартирных домов информация о возникновении обстоятельств, способствующих исключению домов из реестра лицензий, направлена в органы местного самоуправления, на территории которых расположены такие многоквартирные дома.

За 1,5 года в рамках лицензионного контроля выдано 3700 предписаний, составлено 1517 протоколов об административном правонарушении. Основная часть предписаний, выданных в рамках лицензионного контроля – 92% устранена управляющими организациями в установленные сроки.

В целях реализации своих полномочий по осуществлению регионального государственного жилищного надзора проведено 2973 проверки, по результатам которых выявлено 2375 нарушений, в том числе:

– 1022 нарушения правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда;

– 601 нарушение порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги;

– 439 нарушений требований законодательства о раскрытии информации;

– 125 нарушений, связанных с неисполнением предписаний Службы;

– 50 нарушений правил управления многоквартирными домами;

– 69 нарушений правил предоставления коммунальных услуг населению;

– 51 нарушение правил пользования жилыми помещениями,

– 18 нарушений правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования.

За 1,5 года в рамках жилищного надзора выдано 1120 предписаний, составлено 640 протоколов об административном правонарушении. Основная часть предписаний, выданных Службой, 85 % устранена управляющими организациями в установленные сроки.

По предписаниям Службы организациями, управляющими многоквартирными домами выполнены следующие объемы работ:

– отремонтировано 2503 метров межпанельных швов зданий, 4913 кв.м. наружных стен, 9641 кв.м. кровли, 80 заполнений дверных проемов и 394 кв.м. оконных проемов;

– установлено 563 общедомовых прибора учета, в том числе 73 прибора учета тепловой энергии, 372 электрической энергии, 73 горячего водоснабжения, 45 холодного водоснабжения;

– восстановлено 4398 метров теплоизоляции внутридомовых инженерных систем, 519 метров трубопроводов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, 391 метр электропроводки сетей электроснабжения;

– заменено 123 единиц запорной арматуры и фитингов;

– установлено 25 отопительных и 480 осветительных приборов;

– выполнен ремонт 116 подъездов в 50 домах;

– восстановлена работа 74 вентиляционных систем;

– отремонтированы малые архитектурные формы на 3 площадках придомовых территорий; системы ливневого водоотведения на 7 многоквартирных домах, отремонтировано 9157 кв. м. асфальтового покрытия на придомовых территориях, и 9106 кв. м. отмосток;

– очищены подвалы, чердаки и придомовая территория от мусора и грязи на 37 многоквартирных домах;

– выполнены перерасчеты платы за жилищно-коммунальные услуги по 12114 квартирам, возвращено неправомерно предъявляемых к оплате 82 млн. руб., доначислено к оплате 3,85 млн. руб.

В 2018 году осуществлялся мониторинг установки общедомовых (коллективных) приборов учета потребляемых ресурсов, проводились

систематические совещания с органами местного самоуправления и управляющими организациями по указанным вопросам, велась разъяснительная работа в ходе личных приемов. В результате проведенных мероприятий на территории Красноярского края за отчетный период увеличилось количество многоквартирных домов, оснащенных общедомовыми (коллективными) приборами учета потребляемых ресурсов. Так, процент оснащенности многоквартирных домов на территории муниципальных образований Красноярского края составил:

- приборами учета тепловой энергии – 78 %;
- приборами учета расхода горячей воды – 72 %;
- приборами учета холодной воды – 60 %;
- приборами учета электрической энергии – 65%.

В 2018 году в целях соблюдения безопасных условий проживания граждан и соблюдения Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению проведены совещания с управляющими организациями, проверено наличие заключенных договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования, договоров о проверке вентиляционных каналов, а также при необходимости об очистке и (или) о ремонте. В рамках проведения мероприятий по рассмотрению обращений граждан была выявлена управляющая организация ООО УК «Гвардейский парк», допустившая грубые нарушения лицензионных требований, выразившихся в отсутствии заключенного договора на техническое диагностирование газового оборудования. На основании выявленного нарушения юридическое лицо привлечено службой к административной ответственности, о чем проинформирована прокуратура Красноярского края.

Одним из направлений деятельности Службы является осуществление контроля деятельности Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов на территории Красноярского края (далее – Региональный оператор) по реализации функции технического заказчика при выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

В отношении Регионального оператора за период 2018 год – 6 мес. 2019года на основании обращений граждан и юридических лиц проведено 15 внеплановых проверок по 25 многоквартирным домам, 1 плановая проверка, входе которой обследовано 65 многоквартирных домов. По результатам проверок выдано 46 предписаний, связанных с проведением перерасчёта начисленных взносов на капитальный ремонт по причине использования при начислении площади помещения, не соответствующей фактической, необходимостью организации и проведения мероприятий по обеспечению выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах. Проведена 31 проверка исполнения ранее выданных предписаний, все предписания с истекшим сроком исполнения выполнены.

Государственные инспекторы Службы в качестве привлечённых прокуратурой Красноярского края специалистов приняли участие в проверках исполнения на территории Красноярского края региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов. Выборочно осмотрены 63 многоквартирных дома, расположенных на территориях края. В рамках совместных с органами прокуратуры проверок, осматривались крыши, фасады домов, по которым

граждане обращались с жалобами на затопления, промерзания, некачественное выполнение работ. По результатам осмотров специалистами Службы были установлены многочисленные нарушения, в том числе захламленность придомовых территорий и крыш строительным мусором, отсутствие контейнеров для сбора строительного мусора, отступление от требований проекта при выполнении работ, некачественное выполнение работ, нарушение технологии выполнения работ. Материалы осмотров представлены в прокуратуру для принятия мер прокурорского реагирования.

В рамках исполнения ст. 9 Закона Красноярского края от 27.06.2013 № 4-1451 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края» (далее – Закон № 4-1451) владельцы специальных счетов предоставляют в службу отчет. В ходе анализа представленных отчетов службой в 2018 году:

- выявлена и направлена в органы прокуратуры информация по 14 МКД по факту нецелевого использования взносов на капитальный ремонт в отношении владельцев специальных счетов, по результатам рассмотрения которой прокуратурой вынесено 1 представление об устранении нарушений по многоквартирному дому, расположенному по адресу: г. Минусинск, ул. Советская, д. 35 «А»;

- установлено, что владельцы специальных счетов по 5 МКД производили начисления взносов на капитальный ремонт на размер взноса на капитальный ремонт меньше минимального. Исходя из изложенных обстоятельств, владельцам специальных счетов выдано 3 предостережения по обеспечению соблюдения обязательных требований. Данные предостережения исполнены.

В целях определения технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края, перспективного планирования капитального ремонта общего имущества в таких домах и ежегодной актуализации программы капитального ремонта, во исполнение Порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края, утвержденного постановлением Правительства Красноярского края от 27.12.2013 №713-п Служба в январе 2019 года осуществила сбор и систематизацию сведений о техническом состоянии многоквартирных домов.

Из 16 232 МКД в крае подлежащих актуализации сведений от предоставления информации уклонились 130 управляющих организаций по 1480 МКД (общий объем предоставления сведений 91%). В отношении лиц, не представивших сведения, Службой возбуждено 117 административных дел в отношении юридических лиц и 17 дел в отношении должностных лиц управляющих организаций.

В отношении органов местного самоуправления меры реагирования принимались прокурорами городов и районов края. Информация по перечню из 1 480 МКД была разделена Службой по территориально-административному делению, и направлена в 13 районных (межрайонных) прокуратур и 4 органа прокуратуры городов края с перечнем домов, по которым не были представлены сведения. Административные дела в отношении должностных лиц органов местного самоуправления должны быть возбуждены органами прокуратуры по ст. 19.7 КоАП РФ.

Итоговая информация об актуализации сведений направлена в министерство строительства Красноярского края в электронном виде по формам приложений №2, 3, 4 к Порядку проведения мониторинга.

Наложение по результатам мероприятий мер административной и иной публично-правовой ответственности

Службой при осуществлении государственного жилищного надзора и лицензионного контроля за деятельностью по управлению многоквартирными домами за 2018 год зарегистрировано 1499 дел об административных правонарушениях, в том числе по жилищному надзору - 425 протоколов, по лицензионному контролю – 1074 протокола.

Количество административных дел, возбужденных по факту неисполнения предписаний, выданных в ходе осуществления лицензионного контроля составило - 435 дел, по факту неисполнения предписаний, выданных в ходе осуществления жилищного надзора – 87 дел.

Рассмотрено Службой 1285 дел (в том числе, в том числе по жилищному надзору - 294, по лицензионному контролю – 991), из которых по 23 делам объявлены предупреждения, по 27 делам производство прекращено/возвращено, по 1235 делам назначены административные наказания в виде штрафа на общую сумму 34 672 тысяч рублей.

Службой организован контроль за исполнением вынесенных постановлений и оплатой административных штрафов. К лицам, своевременно не оплачивающим постановления о наложении взыскания, применяются меры административного воздействия по части 1 статьи 20.25 КоАП РФ. Так, в течение 2018 года составлено 14 протоколов, по которым мировыми судами наложены штрафные санкции на общую сумму 92 тысяч рублей. Службой подготовлено 230 писем в отделы судебных приставов по месту жительства должников для возбуждения исполнительного производства.

Всего за 2018 год по результатам рассмотрения административных материалов Службой и судебными органами, вынесено административных штрафов на общую сумму 42 779 тысяч рублей по 2 363 делам, в том числе, по лицензионному контролю - 41 250 тысяч рублей, по жилищному – 1 529 тысяч рублей.

Сумма взысканных штрафных санкций за 2018 год составляет 27 755 тысяч рублей по 1 113 делам, в том числе, по лицензионному контролю - 25 918 тысяч рублей, по жилищному – 1 837.

В течение года представители Службы приняли участие в 815 судебных заседаниях по 156 обжалованным предписаниям и постановлениям о наложении взыскания.

За 2018 год управляющие организации 117 раз направляли в суд заявления об оспаривании результатов проверок, проведенных в ходе осуществления лицензионного контроля и 18 заявлений по об оспаривании результатов проверок, проведенных в ходе осуществления жилищного надзора. Судами подтверждена законность решений, принятых Службой.

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

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

Наиболее распространенным нарушением является невыполнение в установленный срок предписаний Службы, ответственность за данное нарушение предусмотрена частью 1 статьи 19.5 КоАП РФ и частью 24 статьи 19.5 КоАП РФ.

Считаем необходимым отметить, что указанные правонарушения посягают на установленный порядок общественных отношений в сфере организации эксплуатации, обеспечения сохранности и содержания жилищного фонда, направленный на создание благоприятного проживания граждан, обеспечение их безопасности.

Учитывая, что предписание само по себе является мерой принуждения к соблюдению требований законодательства, его неисполнение свидетельствует об отсутствии со стороны правонарушителей надлежащего контроля за соблюдением исполнения соответствующих публично-правовых обязанностей, характеризуются пренебрежительным отношением правонарушителя к соблюдению законодательства.

Следующим нарушением является осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований, за что предусмотрена ответственность ч.2 ст. 14.1.3 КоАП РФ.

Обращаем внимание на то, что до 29.03.2019 Служба протоколы об административных правонарушениях по ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ направляла для рассмотрения в мировые суды. Согласно Федеральному закону от 18.03.2019 № 26-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» с 29.03.2019 Служба вправе самостоятельно рассматривать дела об административных правонарушениях, предусмотренных ст. 14.1.3 и ст. 7.23.3 КоАП РФ.

Следующее часто встречающиеся нарушение связано с непредставлением сведений (информации) (ст. 19.7 КоАП РФ).

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

В 2018 году по статье 7.22 КоАП РФ (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений) составлено 58 протоколов об административных правонарушениях.

На практике зачастую возникают вопросы относительно различия между статьей 7.22 КоАП РФ и ч.2 ст. 14.1.3 КоАП РФ. Обращаем внимание на то, что если субъект, совершивший административной правонарушение, имеет лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, и допустил нарушение Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, в рамках предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, то он может быть привлечен к административной ответственности только по части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ, являющейся в рассматриваемом случае специальной по отношению к статье 7.22 КоАП РФ. При этом по статье 7.22 КоАП РФ могут быть привлечены к административной ответственности иные субъекты, ответственные за содержание жилых домов и (или) жилых помещений.

Дополнительно обращаем внимание на то, что привлечение юридических лиц или индивидуальных предпринимателей к административной ответственности по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ по результатам контрольных мероприятий органов местного самоуправления возможно только в том случае, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации органы местного самоуправления наделены полномочиями по проведению проверок при осуществлении лицензионного контроля.

По статье 7.23 КоАП РФ (нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами) в 2018 году рассмотрено 50 дел.

По части 1 статьи 7.23.2 КоАП РФ (нарушение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов) в 2018 году составлено 4 протокола об административных правонарушениях.

По части 12 статьи 9.16 КоАП РФ (необоснованный отказ или уклонение организации, обязанной осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют, от заключения соответствующего договора и (или) от его исполнения, а равно нарушение установленного порядка его заключения либо несоблюдение такой организацией установленных для нее в качестве обязательных требований об установке, о замене, об эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов) в 2018 году составлено 4 протокола об административных правонарушениях.

По части 4 статьи 9.16 КоАП РФ (несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам, требований их оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах) в 2018 году составлено 2 протокола об административных правонарушениях.

По части 1 статьи 9.23 КоАП РФ (нарушение требований к качеству (сроку, периодичности) выполнения работ (оказания услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования либо невыполнение работ (неоказание услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, включенных в перечень, предусмотренный правилами обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования) и по части 1 статьи 6.24 КоАП РФ (нарушение установленного федеральным законом запрета курения табака на отдельных территориях, в помещениях и на объектах) в 2018 году рассмотрено 1 дело.

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

Остановимся на судебной практике оспаривания предписаний Службы.

1. Предписание выдано в связи с тем, что **управляющей компанией производилось начисление платы за коммунальные услуги при отсутствии договора, заключенного с ресурсоснабжающей организацией** (дело А33-1222/2018). Арбитражный суд Красноярского края отказал в удовлетворении заявления управляющей компании на том основании, что в силу пункта 14 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, управляющая компания не имела права выставлять счета на оплату коммунальных услуг собственникам помещений многоквартирного дома в отсутствие заключенных с ресурсоснабжающими организациями договоров.

2. Предписание выдано в связи с **отсутствием общедомовых (коллективных) приборов учета** (в Арбитражном суде Красноярского края рассматривался ряд аналогичных дел, для примера: дело № А33-7155/2018; дело №А33-1645/2018; дело № А33-594/2018; дело №А33-7159/2018; А33-25118/2018). В обоснование заявленных требований управляющая компания ссылалась на то, что установка общедомовых приборов учета относится к капитальному ремонту и финансируется за счет взносов на капитальный ремонт; так как управляющая компания не является распорядителем денежных средств, поступивших за счет взносов на капитальный ремонт в Фонд капитальных ремонтов Красноярского края, то обязывание ее устанавливать общедомовых приборов учета за счет собственных средств незаконно; предписание Службы не исполнимо, поскольку в имеющихся тепловых пунктах нет технической возможности установить требуемые по законодательству приборы учета. Арбитражный суд Красноярского края отказал в удовлетворении заявленных требований.

3. Предписание выдано в связи с тем, что корректировка платы за отопление за 2017 года, отраженная в платежном документе за март 2018 года собственнику жилого помещения выполнена за весь период 2017 года (то есть с 01.01.2017 по 31.12.2017), а не **с момента возникновения собственности на данное жилое помещение**, то есть в отсутствие его права собственности на данное жилое помещение за период корректировки платы за коммунальную услугу отопление

(дело № А33-4181/2018; дело № А33-19625/2018; дело № А33-21805/2018). Арбитражный суд Красноярского края пришел к выводу, что оспариваемое предписание является законным и обоснованным, не противоречит действующему законодательству. Арбитражный суд подчеркнул, что исполнитель обязан производить корректировку размера платы за коммунальные услуги по отоплению по каждому потребителю с учетом фактического периода пользования жилым помещением на законных основаниях. На потребителя не может быть возложена обязанность по несению расходов, связанных с эксплуатацией жилого помещения, в том числе по оплате коммунальных услуг за период, в которой лицо не являлось собственником жилого помещения.

4. Предписание выдано в связи с тем, что **лицензиат производит начисление платы за жилищно-коммунальные услуги гражданам, проживающим в многоквартирном доме за период отсутствия многоквартирного дома в перечне многоквартирных домов, управление которыми он осуществляет** (в Арбитражном суде Красноярского края рассматривался ряд аналогичных дел, для примера: дело № А33-1283/2018; дело № А33-12891/2018; дело № А33-10590/2017). Предписанием на управляющую компанию возложена обязанность устранить нарушение, произвести перерасчет платы за жилищно-коммунальные услуги. Арбитражный суд Красноярского края пришел к выводу, что оспариваемое предписание является законным и обоснованным, не противоречит действующему законодательству.

5. Наиболее распространенная категория дел рассматриваемых в арбитражном суде связана с нарушением требований жилищного законодательства при определении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме и применяемым тарифам.

Арбитражный суд отмечает, что действующим законодательством не предусмотрено распространение действия размера платы на предыдущий период времени, из буквального толкования части 7 статьи 156 ЖК РФ следует, что размер платы за содержание жилого помещения в МКД устанавливается на срок не менее чем один год, что предполагает последующий период времени после оформления протокола, но не распространяется на предшествующее время. Арбитражный суд подчеркивает, что действующим законодательством **не предусмотрена возможность в последующем пересмотреть и изменить собственниками свое решение об установлении платы за содержание и ремонт жилого помещения после фактического оказания услуг.**

Основным способом установления и изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников является волеизъявление собственников помещений в многоквартирном доме посредством принятия решения об этом на общем собрании. Установление платы иным образом противоречит требованиям закона и нарушает права собственников. При этом принятое решение должно содержать четкие формулировки, не допускающие их неоднозначного толкования (дело № А33-10801/2018).

Отметим, что порядок изменения платы за содержание жилого помещения регулируется нормами жилищного законодательства, которые являются специальными по отношению к нормам гражданского законодательства. Нормы жилищного законодательства, предусматривающие установление (изменение) размера платы за жилое помещение посредством принятия об этом решения на

общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, призваны обеспечить прозрачность определения такой платы и гарантировать права и интересы собственников жилых помещений как наиболее слабой стороны во взаимоотношениях с управляющей организацией. Жилищный кодекс РФ и иные нормативные правовые акты, регулирующие жилищные отношения, не предусматривают возможность одностороннего изменения управляющей организацией платы за содержание жилого помещения. Нормы Жилищного кодекса РФ являются специальными нормами по отношению к нормам Гражданского кодекса РФ, следовательно, при наличии противоречий к жилищным правоотношениям, как разновидности гражданско-правовых отношений, применяются нормы специального закона, то есть нормы ЖК РФ. Норма ч. 7 ст. 156 ЖК РФ носит императивный характер, и не может быть изменена договором.

6. **Начисление платы по строке «аварийные работы» без решения общего собрания собственников МКД** (Дело № А33-4413/2018). В рассматриваемом деле арбитражный суд не установил обстоятельств, позволяющих управляющей компании предъявлять к оплате собственникам помещений дополнительные расходы, выходящие за пределы утвержденных сумм платы за коммунальные услуг и услуги по содержанию, в рассматриваемом случае не имелось. Управляющая компания, действуя в рамках действующего законодательства, добросовестно, разумно и с достаточной степенью осмотрительности должна была на протяжении всего времени управления многоквартирным домом предпринимать меры по содержанию общего имуществ в надлежащем состоянии, в том числе при необходимости по проведению текущих ремонтных работ. Следовательно, предъявление дополнительной платы за проведение «авариных работ» в рассматриваемой ситуации являлось неправомерным и противоречащим требованиям Жилищного кодекса РФ и обязательным к применению управляющими организациями подзаконным актам.

Арбитражный суд отметил случаи в которых дополнительные расходы могут быть компенсированы собственниками помещений в многоквартирном доме, а именно: если выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает.

Таким образом, возможность взыскания стоимости работ с собственников помещений многоквартирного дома связана с возникновением этих затрат вследствие обстоятельств, непреодолимой силы, правовое содержание понятия которых раскрывается в статье 401 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В пункте 8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» даны разъяснения, согласно которым в силу пункта 3 статьи 401 ГК РФ для признания обстоятельства непреодолимой силой необходимо, чтобы оно носило чрезвычайный и непредотвратимый при данных условиях характер. Требование чрезвычайности подразумевает исключительность рассматриваемого обстоятельства, наступление которого не является обычным в конкретных условиях.

Если иное не предусмотрено законом, обстоятельство признается непредотвратимым, если любой участник гражданского оборота, осуществляющий

аналогичную с должником деятельность, не мог бы избежать наступления этого обстоятельства или его последствий.

Не могут быть признаны непреодолимой силой обстоятельства, наступление которых зависело от воли или действий стороны обязательства, например, отсутствие у должника необходимых денежных средств, нарушение обязательств его контрагентами, неправомерные действия его представителей.

Принимая во внимание изложенное, арбитражный суд пришел к выводу об отсутствии правовых оснований для включения в состав выставляемых к оплате собственникам МКД платежных квитанции дополнительных сумм начисления платы по строке «аварийные работы».

7. Оспаривание предписания на том основании, что **ремонтные работы являются капитальным ремонтом** и, соответственно, не должны проводиться управляющей компанией (Дело № А33-28265/2018; Дело № А33-4210/2019).

Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

Арбитражный суд подчеркивает, что даже в случае выявления недостатков в общедомовом имуществе многоквартирного дома, обязанность по содержанию которого возложена на управляющую компанию, устранение которых требует проведение капитального ремонта – не освобождает управляющую компанию от необходимости совершения каких-либо действий, направленных на приведение многоквартирного дома в соответствие с требованиями надлежащего технического состояния. В том числе, управляющая компания не лишена возможности согласования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме вопроса о проведении капитального ремонта, а также управляющая компания может проводить работы направленные на недопущение ухудшения состояния многоквартирного дома.

Арбитражный суд отмечает, что независимо от действий собственников многоквартирного дома управляющая организация как лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома обязана принять все необходимые меры для соблюдения требований законодательства по содержанию и обслуживанию жилого фонда.

8. Заявитель, оспаривая предписание Службы, ссылается на нарушения при организации и проведении внеплановой поверки (дело № А33-9880/2018). Арбитражным судом Красноярского края отказано в удовлетворении требований на том основании, что **юридическое лицо несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по адресу**, указанному в едином государственном реестре юридических лиц, а также риск отсутствия по указанному адресу своего органа или представителя. Сообщения, доставленные по адресу, указанному в едином государственном реестре юридических лиц, считаются полученными юридическим лицом, даже если оно не находится по указанному адресу.

Акт внеплановой проверки, акт и предписание были направлены заявителю по его юридическому адресу и возвращены по истечении срока хранения,

следовательно, считаются полученными заявителем, поэтому довод о грубом нарушении при проведении проверки в связи с невручением акта проверки и недействительности ее результатов является безосновательным.

9. Оспаривание предписания, выданного Службой в связи с тем, что размер платы за коммунальные услуги по жилым помещениям в МКД **превысил утвержденный предельный (максимальный) индекс** изменения платы граждан за коммунальные услуги (Дело № А33-20989/2018).

Заявитель считает, что не имеет право производить начисление с учетом предельного индекса роста платы граждан за коммунальные услуги, так как при начислении платы за коммунальные услуги (отопление и горячее водоснабжение) применяет льготный тариф.

Суд отклонил данный довод заявителя, поскольку он не является законным основанием для нарушения п. 1 ст. 157.1 ЖК РФ, не освобождает заявителя от обязательств перед потребителями, нарушает их права и законные интересы.

10. Оспаривание предписания Службы обязывающее выполнить корректировку платы за отопление (Дело № А33-19180/2017).

Управляющей компанией заявлен довод о том, что предписание незаконно возлагает дополнительные обязанности, поскольку корректировка размера платы за отопление по итогам 2015 года производиться не должна в связи с отсутствием сведений о расходе тепловой энергии МКД за январь – февраль 2015 года и совокупного объема тепловой энергии, измеренного показаниями общих приборов учета за все 12 месяцев 2015 года.

Арбитражный суд отказал в удовлетворении требований, указав, что **исполнитель услуг не освобождается от проведения корректировки платы за коммунальную услугу «отопление» в случаях неисправности (отсутствия) прибора учета в отдельные месяцы, а также за несвоевременное представление сведений по приборам учета в ресурсоснабжающую организацию**, что согласуется с правовой позицией Верховного Суда Российской Федерации, указанной в определении от 15.08.2016 № 309-КГ16-9780.

11. Оспаривание предписания Службы о необходимости организовать мероприятия, направленные на обеспечение доступности пользования собственниками помещений в МКД общим имуществом на лестничной клетке (нарушение выразилось в устройстве стены с дверью, отделяющей часть коридора на лестничной клетке и образующей тамбур между жилыми помещениями) (Дело № А33-9278/2018).

Арбитражный суд отказал в удовлетворении заявленного требования, указав на то, что лицом, ответственным за надлежащее содержание указанного дома, общего имущества в данном доме (а именно лестничных площадок) и обязанным устранить выявленные нарушения является управляющая компания.

Также имело место, оспаривание предостережения Службы, при рассмотрении дела в суде заявлен довод о необоснованном отсутствии проверки для вынесения предостережения. Арбитражный суд Красноярского края отказал в удовлетворении требований, подчеркнув, что **вынесение предостережения не предполагает проведение проверки** (дело № А33-5529/2019).

«КАК ДЕЛАТЬ НУЖНО (МОЖНО)»

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

При осуществлении службой строительного надзора и жилищного контроля надзорной деятельности возникают вопросы, требующие разъяснения.

По внесению изменений о многоквартирных домах в реестр лицензий возникают спорные ситуации по заключению собственникам договора управления многоквартирным домом ранее, чем дата подведения итогов общего собрания собственник (дата протокола).

Согласно ч. 1 ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами. Собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Лицензиат обратился в Службу с заявлением о внесении изменений в перечень многоквартирных домов реестра лицензий Красноярского края на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в части включения сведений о многоквартирном доме в связи с заключением договора управления МКД. К заявлению представлен договор, который подписан рядом собственников до завершения общего собрания собственников, т.е. до выбора необходимым количеством голосов новой управляющей организации. Подписи таких собственников их подсчета были исключены.

В связи с тем, что договор управления подписан менее 50% голосов от всех собственников помещений в многоквартирном доме Службой лицензиату было отказано во внесении изменений в реестр лицензий края в части включения в перечень многоквартирных домов, сведений о заявленном доме.

Суды первой и апелляционной инстанций, отказывая управляющей организации в удовлетворении заявленных требований, исходили из того, что подписи собственников помещений МКД, подписавших договор управления до даты принятия решения собственниками помещений данного дома о выборе управляющей организации и утверждения условий договора управления МКД, не могут являться надлежащими.

Суды признали, что договор управления МКД в нарушение части 1 статьи 162 ЖК РФ не подписан необходимым количеством собственников жилых помещений МКД.

Указанный вывод подтверждается решением Арбитражного суда по делу А33-32618/2017.

По участию/неучастию лиц в собрании, при имеющемся в службе на рассмотрении заявлении по внесению изменений сведений о многоквартирных домах в реестр лицензий края.

В соответствии с частью 3 статьи 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Порядок и сроки внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации утверждены Приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр (далее по тексту - Порядок № 938/пр).

Пунктом 9 Порядка № 938/пр предусмотрено основание для отказа во внесении изменений в реестр и возврате заявления.

Одним из основания для отказа является наличие признаков ничтожности решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (пп. е п.5 Порядка № 938/пр).

В соответствии со статьей 181.5 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, решение собрание ничтожно, в случае если решение принято при отсутствии необходимого кворума.

В период рассмотрения заявления о внесении изменений в реестр лицензий и приложенных к ним документов в адрес Службы поступили заявления собственников о неучастии в голосовании по собранию.

Из содержания заявлений собственников следовало, что собственники спорного многоквартирного дома, не принимали участия в собрании, а также заявляют о введении их в заблуждение управляющей организацией по вопросам повестки внеочередного собрания, на основании которого подписан протокол.

Сотрудниками Службы заявления собственников были рассмотрены в качестве обстоятельств, исключающих основания подписания протокола такими собственниками, заявления сверены с информацией, содержащейся в приложенных к заявлению бюллетенях заочного голосования собственников жилых помещений, данные голоса были исключены из кворума в соответствии с площадями собственников перечисленных квартир, что, как итог, привело к выводу о несоответствии проведенной процедуры собрания, о наличии признаков ничтожности решения общего собрания собственников спорного многоквартирного дома (кворум отсутствовал).

Арбитражный суд пришел к выводу, что административный орган в рассматриваемом случае превысил пределы своих полномочий, чем допустил нарушение требований Порядка №938/пр, а также права и интересы заявителя - УК.

Указанное действие Службы явилось основанием для признания незаконным и отмены оспариваемого приказа Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края.

Указанный вывод подтверждается решением Арбитражного суда Красноярского края по делу А33-1777/2019.

Таким образом, исключение подписей из подсчета голосов по представленным документам в связи с поступлением обращений граждан о неучастии в голосования службой учитываться при подсчете не могут. Такие заявления могут быть направлены в полицию для рассмотрения и принятия мер.

Обязательные требования по соблюдению порядка начисления платы за жилищно-

коммунальные услуги.

По установлению и начислению платы за содержание жилого помещения.

Согласно статье 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) одним из элементов платы за жилое помещение и коммунальные услуги собственников помещения в многоквартирном доме является плата за содержание жилого помещения.

Порядок установления и изменения размера указанной платы регламентируется частью 7 статьи 156 ЖК РФ, согласно которой, размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме (далее - МКД) определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Вместе с тем, данное положение носит абстрактный характер и не содержит указания на правовые последствия несоблюдения перечисленных условий при утверждении платы за содержание жилого помещения, что в свою очередь, порождает на практике ряд вопросов, связанных с применением и толкованием содержания указанной нормы. В связи с чем, Службой рассмотрены наиболее актуальные вопросы, связанные с установлением платы за содержание жилого помещения собственниками помещений многоквартирного дома.

По принятие собственниками решения об изменении размера платы за содержание жилого помещения без учета предложений управляющей организации.

Несмотря на наличие в ч.7 ст. 156 ЖК РФ прямого указания на необходимость учета предложений управляющей организации при утверждении платы за содержание жилого помещения, суды, рассматривая споры, связанные с неисполнением последними решений собственников об изменении указанной платы, не находят оснований для признания такого решения ничтожным.

В связи с чем, если указанные решения собственников не оспорены, не признаны в установленном порядке недействительными, то они подлежат исполнению как собственниками помещений в многоквартирном доме, так и управляющей организацией. Указанные выводы содержатся в постановлении Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.02.2019 по делу № А08-9621/2018; постановлении Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.02.2019 № 18АП-19676/2018 по делу № А76-9812/2018; постановлении Первого арбитражного апелляционного суда от 04.12.2017 по делу № А43-14750/2017, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 20.06.2018 № 08АП-4767/2018 по делу N А70-15778/2017.

По принятию собственниками помещений в МКД, в которых не созданы товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, решения об установлении дифференцированного размера платы за содержание жилого помещения.

Отмечаем, что ч. 7 ст. 156 ЖК РФ не закрепляет возможность установления различного размера платы за содержание жилого помещения в зависимости от категории помещения (жилое/нежилое) либо от расположения помещения (этаж, та или иная часть МКД). Более того, ч. 4 ст. 162 ЖК РФ, п. 31 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, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 предписывает устанавливать указанный размер платы одинаковым для всех собственников помещений (далее - Правила № 491).

При этом на законодательном уровне (ст. 158 ЖК РФ) установлен единственный критерий распределения бремени расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, а именно доля конкретного собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

В тоже время, согласно правовой позиции Конституционного Суда РФ, отраженной в постановлении от 29.01.2018 № 5-П, названное положение само по себе не исключает возможность учета при принятии решения об установлении платы за содержание жилого помещения особенностей соответствующих помещений (в частности, их назначения), а также иных объективных обстоятельств, которые - при соблюдении баланса интересов различных категорий собственников помещений в МКД - могут служить достаточным основанием для изменения долей их участия в обязательных расходах по содержанию общего имущества (соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в конкретном доме, характер использования нежилых помещений и т.д.).

Вместе с тем, необходимо иметь ввиду, что указанная позиция Конституционного Суда РФ применима при установлении платы за содержание помещений МКД, управление которыми осуществляется непосредственно собственниками помещений в этих домах либо товариществом собственников жилья, жилищным или иным специализированные потребительские кооперативом.

Однако на практике, суды распространяют обозначенную позицию Конституционного Суда РФ и на отношения по установлению платы за содержание жилого помещения в МКД, в которых в качестве способа управления выбрана управляющая организация (решение Арбитражного суда Пермского края от 11.02.2019 по делу № А50-35220/2018, постановление Семнадцатого Арбитражного Апелляционного суда от 06.03.2018 по делу№ А50-29029/2017).

В свою очередь, полагаем, что в рассматриваемом случае, положения ч.7 ст. 156 ЖК РФ, п. 31 Правил № 491, носят императивный характер, в связи с чем, применение позиции Конституционного суда РФ при управлении МКД управляющей организацией недопустимо.

По изменению платы за содержание жилого помещения до истечения одного года с момента принятия ранее действовавшего тарифа.

По обозначенному вопросу, в отличие от ранее рассмотренных, отсутствует сложившаяся судебная практика, позволяющая сделать однозначный вывод относительно возможности изменение платы за содержание жилого помещения до истечения одного года с момента принятия ранее действовавшего тарифа.

Так, Первым Арбитражным Апелляционным судом в постановлении от 18.04.2017 по делу № А79-6686/2016 изменение платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений при наличии протокола внеочередного общего

собрания собственников помещений МКД, то есть до истечения одного года после принятия этого решения, признано незаконным.

Вместе с тем, полагаем, что указанное решение не учитывает правовою позицию Конституционного Суда РФ, отраженную в постановлении от 29.01.2018 № 5-П, согласно которому, определяя правовую природу решений по установлению платы за содержание помещений в МКД, Конституционный суд РФ относит их к решениям гражданско-правового сообщества, в связи с чем, распространяет в отношении данных решений положения, предусмотренные главой 9.1 «Решения собраний» Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), в том числе, относительно оснований признания указанных решений недействительными. При этом, учитывая положения ст. 181.5 ГК РФ, а также указанную позицию Конституционного суда РФ, можно сделать вывод о том, что принятие собственниками помещений МКД решения об изменении платы за содержание жилого помещения до истечения одного года с момента принятия ранее действовавшего тарифа, само по себе не может рассматриваться ничтожным, а относится к категории оспоримых решений. Следовательно, как и в случае принятия решения об утверждении размера платы за содержание жилого помещения без учета предложений управляющей организации, данное волеизъявление собственников помещений МКД подлежит исполнению.

При этом необходимо учитывать, что в силу п. 16 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22, вновь утвержденный общим собранием собственников размер такой платы не может устанавливаться произвольно, должен обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и отвечать требованиям разумности. В ином случае, размер указанной платы может быть признан судом экономически необоснованным и отменен.

По изменение размера платы на содержание жилого помещение после фактического оказания услуг управляющей организацией.

На практике встречаются случаи, когда собственниками помещений МКД по инициативе управляющих организаций принимаются решения об установлении платы за содержание жилого помещения, фактически распространяющиеся на предыдущие расчетные периоды, в которых действовал ранее утвержденный тариф. При этом, ссылаясь на указанные решения собственников помещений МКД, управляющие организации либо «легализуют» начисление указанной платы за соответствующие расчетные периоды в размере, утвержденном данным решением и отличным от ранее действовавшего, либо производят доначисление платы собственникам помещений, исходя из вновь утвержденного тарифа за прошедшие расчетные периоды.

Вместе с тем, действующим законодательством не предусмотрено распространение действия размера платы на предыдущий период времени, т.к. из буквального толкования части 7 статьи 156 ЖК РФ следует, что размер платы за содержание жилого помещения в МКД устанавливается на срок не менее чем один год, что предполагает последующий период времени после оформления протокола, но не распространяется на предшествующее время. Указанный вывод подтверждается выводами Третьего Арбитражного апелляционного суда, отраженными в постановлении от 16.11.2018 по делу А33-10801/2018.

В связи с чем, Служба указывает на недопустимость использования обозначенного способа установления платы за содержание жилого помещения после фактического оказания услуг управляющей организацией.

По включению в договор управления условий/рассмотрение вопроса на общем собрании собственников помещений МКД о возможности ежегодного изменения управляющей организацией размера платы за содержание жилого помещения с учетом индекса инфляции либо индекса потребительских цен.

Указанный вопрос является наиболее дискуссионным из рассматриваемых, поскольку в настоящий момент сложилась неоднозначная судебная практика относительно возможности ежегодного индексирования размера платы за содержание жилого помещения.

Так, в определении Верховного суда РФ от 25.12.2018 от 25 декабря 2018 № 301-КГ18-22044 отражена позиция, согласно которой если решения собственников помещений многоквартирных домов, оформленные соответствующими протоколами, и заключенные договоры управления предусматривают возможность управляющей организации ежегодно индексировать размер платы за содержание жилого помещения на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством, соответствующее изменение размер платы за содержание жилого помещения не требует принятия собственниками дополнительного решения по данному вопросу.

При этом Верховный суд РФ исходил из того, что в указанном случае, собственники фактически определили порядок дальнейшего изменения (увеличения) платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме с учетом ежегодной индексации на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги в случае отсутствия решения собственников помещений об утверждении размера платы за содержание жилых помещений многоквартирного дома, в связи с чем, управляющая организация в одностороннем порядке имеет право изменить размер указанной платы с учетом соответствующего индекса.

Вместе с тем, в определении Верховного Суда РФ от 11.01.2019 № 309-КГ18-23161 по делу № А76-37447/2017 содержится противоположная позиция, исходя из которой, наличие в договоре управления оговорки, предусматривающей право управляющей организации на изменение размера ежемесячной платы за содержание жилого помещения, не соответствует императивно установленным требованиям ч. 7 ст. 156 ЖК РФ и ущемляет права собственников помещений МКД как потребителей предоставляемых управляющей организацией услуг, право на участие в согласовании стоимости которых у собственников отсутствует.

В связи с противоречивостью приведенных позиций, особое внимание заслуживает определение Верховного суда РФ от 05.07.2019 по делу № А21-463/2018, которое фактически «легализует» индексацию платы за содержание жилого помещения, однако, лишь в случае, когда в договоре управления многоквартирным домом или соответствующем протоколе конкретизирован механизм индексации.

Таким образом, учитывая, что основным способом установления и изменения размера платы за содержание жилого помещения является волеизъявление собственников помещений в многоквартирном доме посредством принятия решения об этом на общем собрании, Служба полагает, что увеличение платы за содержание жилого помещения в связи с индексацией возможно при указании в договоре управления многоквартирным домом или соответствующем протоколе порядка индексации, ссылки на конкретный индекс, с которым связано изменение платы, периода применения конкретного индекса и т.д.

Схожая ситуацию возникает, когда управляющие организации, ссылаясь на условие договора управления либо принятое собственниками помещения МКД, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения равного плате за аналогичного рода работы и услуги, утвержденной нормативными актами муниципального образования для нанимателей квартир муниципального жилищного фонда по договору социального найма, в одностороннем порядке увеличивают размер указанной платы при изменении размера соответствующей платы органом местного самоуправления.

Вместе с тем, как верно отмечено в решении Арбитражного суда Красноярского края от 02.07.2018 по делу № А33-12196/2018, наличие в договоре данного положения, ровно как и принятия собственниками соответствующего решения, свидетельствует об обсуждении на собрании вопроса о применении уже установленного, существующего в момент проведения собрания размера платы нанимателей муниципального жилья и не предполагает возможность увеличения платы за содержание жилого помещения в случае утверждения органом местного самоуправления иной ставки регулируемой им платы.

По обязательным требованиям по соблюдению правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, в части содержания контейнерных площадок;

В соответствие с п.2. ст. 8 Закона № 89-ФЗ к полномочиям органов местного самоуправления в области обращения с твердыми коммунальными отходами относится создание и содержание мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, за исключением установленных законодательством Российской Федерации случаев, когда такая обязанность лежит на других лицах.

В соответствии с п. 3.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170, организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны обеспечивать: установку на обслуживаемой территории сборников для твердых отходов; своевременную уборку территории и систематическое наблюдение за ее санитарным состоянием; содержание в исправном состоянии контейнеров и мусоросборников для отходов без переполнения и загрязнения территории.

Если контейнерная площадка входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, то обязанность по её содержанию возложена на собственников либо на управляющую организацию.

Так в силу пп. д.(2)) п. 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, содержание общего имущества в

зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя: работы по содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с установленными требованиями. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов.

Также в соответствии с п. 26(1) Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290, к работам по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме относятся работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов.

В указанном перечне понятие «уборка мест погрузки ТКО» используется в значении, предусмотренном Правилами обращения с твердыми коммунальными отходами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2016 г. № 1156 «Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 № 641», а именно, «действия по подбору оброненного, просыпавшегося и другого мусора, которое произошло при погрузке и перемещению ТКО в мусоровоз» - за это отвечает региональный оператор.

Право собственности на отходы переходит к региональному оператору с момента погрузки отходов в мусоровоз.

При температуре +5°С и ниже вывоз коммунальных отходов с мест их накопления (контейнерные площадки) должен осуществляться не реже одного раза в три дня, при температуре выше +5°С – ежедневно. Из частного сектора при отсутствии контейнерных площадок мусор вывозится по графику. Графики вывоза должны быть размещены на сайтах региональных операторов и органов местного самоуправления.

Таким образом, обязанность по содержанию контейнерных площадок, по общему правилу, возлагается на органы местного самоуправления, либо на собственников контейнерной площадки (при их наличии), если контейнерная площадка входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, то обязанность по её содержанию возложена на собственников либо на управляющую организацию.

В соответствии с подпунктами е) и ж) пункта 148(22) Правил № 354, исполнитель коммунальной услуги по обращению с ТКО обязан:

- принимать в порядке и в сроки, которые установлены настоящими Правилами, сообщения потребителей о факте предоставления коммунальной услуги по обращению с ТКО ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

- организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением

качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя;

- вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований, претензий) потребителей на качество предоставления коммунальной услуги по обращению с ТКО, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, обращения, требования, претензии) направлять потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

По противопожарной безопасности

За последнее время участились случаи возникновения пожаров на объектах жилого фонда. Многоквартирные дома - это объекты повышенного риска, поскольку возникший в одном из его помещений пожар способен в кратчайшее время перекинуться на другие квартиры и этажи. Большинство отделочных материалов, используемых жильцами и управляющими компаниями для ремонта, весьма пожароопасны, к тому же при горении они выделяют токсичные соединения, что еще больше осложняет ситуацию. Поэтому, чтобы уменьшить риски возгорания, в многоквартирном доме (далее - МКД) еще на этапе его проектирования должны быть предусмотрены инженерные системы пожарной защиты.

В процессе эксплуатации МКД существенную часть ответственности за пожарную безопасность должны нести жильцы, арендаторы и управляющие организации (УК, ТСЖ).

Обязательные требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме установлены в Правилах № 491. Согласно данным Правилам, в состав общего имущества МКД включаются внутридомовые системы:

- внутреннего противопожарного водопровода;
- дымоудаления;
- автоматической пожарной сигнализации (АУПС);
- иного электрического оборудования, включенного в сети от внешней границы стены МКД до квартирных приборов учета.

Надлежащее содержание общего имущества МКД, в соответствии с вышеуказанными Правилами и частью 1.1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, включает в себя, в том числе, соблюдение мер (требований) пожарной безопасности в соответствии с законодательством России о пожарной безопасности.

Определение лиц, в чью зону ответственности входит обеспечивать надлежащее обслуживание общего имущества, осуществляется в зависимости от способа управления домом, выбранного в установленном порядке. Такими лицами могут быть как сами собственники жилых и нежилых помещений, которые заключают соответствующие договоры, в частности договор управления с управляющей компанией, так и товарищество собственников жилья, другая специализированная некоммерческая организация, куда большинство собственников помещений должны входить согласно закону на основе членства.

Если такой договор был своевременно заключен с управляющей компанией, то она обязана обеспечить соблюдение эффективных мер пожарной безопасности при эксплуатации жилого дома. При эксплуатации многоквартирного дома, в

частности, недопустимо снижение огнестойкости его конструкций из-за повреждений огнезащитного слоя, появления трещин или по другим причинам. В случае замены потолочных, напольных или стеновых покрытий во время косметического ремонта квартир и других помещений, управляющая компания обязана контролировать соблюдение класса пожарной опасности дома, установленного проектом.

В МКД к первоочередным работам по обеспечению надлежащего уровня пожарной безопасности относятся:

·- осмотр состояния систем пожарной сигнализации и, при необходимости, проведение их ремонта;

·- поддержание в рабочем состоянии пожарных лестниц, выходов, проходов, систем пожаротушения и прочих необходимых компонентов пожарной защиты;

·- обслуживание компонентов системы аварийного домового освещения.

Более конкретный объем услуг и работ, которые включаются в содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, определены в Правилах № 491, Правила и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, Минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правилах оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Правила № 290).

Окончательный перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования определяются общим собранием собственников помещений.

Деятельность УК, ТСЖ и кооперативов регламентирована Правилами осуществления деятельности по управлению МКД, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 года № 416, где изложены стандарты управления МКД, к числу которых относится выбор подрядчика (исполнителя) и своевременное заключение с ним договора оказания услуг (выполнения работ).

Управляющая компания, ТСЖ или кооператив обязаны удостовериться не только в квалификации подрядчика (исполнителя), но и в том, что последний располагает необходимыми допусками и разрешениями, поскольку любая деятельность по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности зданий является лицензируемой, в соответствии с пунктом 15 части 1 статьи 12 Федерального закона от 4 мая 2011 года № 99-ФЗ.

При этом выбор ненадлежащего исполнителя может быть расценен как нарушение Правил осуществления деятельности по управлению МКД. В этом случае КоАП РФ предусмотрена административная ответственность по статье 7.23.3, ч. 2 ст. 14.1.3, согласно которым на должностные и юридические лица может быть наложен штраф в размере до 300 000 рублей, либо должностные лица могут быть дисквалифицированы на срок до 3-х лет.

Чтобы избежать неприятных, а иногда непоправимых, последствий, не стоит относиться к соблюдению норм и правил пожаробезопасности пренебрежительно.

В целях недопущения нарушений требований, влияющих на пожарную безопасность в жилом фонде, в том числе, в зданиях повышенной этажности (жилые дома более 12 этажей) и с низкой устойчивостью при пожаре,

ответственные лица обязаны организовать работы по обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах, в том числе, работы по содержанию и обслуживанию противопожарного оборудования (автоматической установки пожарной сигнализации, системы противодымной защиты, дымовых клапанов системы дымоудаления, систем оповещения людей о пожаре, противопожарных дверей, внутреннего и наружного противопожарного водопровода).

По доступности объектов для маломобильных групп населения

Согласно ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» федеральные органы государственной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления (в сфере установленных полномочий), организации независимо от их организационно-правовых форм обеспечивают инвалидам (включая инвалидов, использующих кресла-коляски и собак-проводников) условия для беспрепятственного доступа к объектам социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе к жилым зданиям, возможность самостоятельного передвижения по территории, на которой расположены объекты социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, входа в такие объекты и выхода из них, в том числе с использованием кресла-коляски.

В случаях, когда действующие объекты невозможно полностью приспособить для нужд инвалидов, собственниками этих объектов должны осуществляться по согласованию с общественными объединениями инвалидов меры, обеспечивающие удовлетворение минимальных потребностей инвалидов.

Вместе с тем, п. 3 ст. 26 Федерального закона от 01.12.2014 № 419-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам социальной защиты инвалидов в связи с ратификацией Конвенции о правах инвалидов» установлено, что положения части 1 статьи 15 Федерального закона от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» в части обеспечения доступности для инвалидов объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, транспортных средств применяются с 1 июля 2016 года исключительно ко вновь вводимым в эксплуатацию или прошедшим реконструкцию, модернизацию указанным объектам и средствам.

Постановлением Правительства РФ от 09.07.2016 № 649 «О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов» утверждены Правила обеспечения условий доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме (далее - Правила). В соответствии с указанными Правилами, доступность для инвалида жилого помещения и общего имущества в МКД, в котором проживает инвалид, обеспечивается посредством приспособления жилого помещения инвалида и общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом потребностей инвалида. Под указанным приспособлением понимается изменение и переоборудование жилого помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме, для обеспечения беспрепятственного доступа инвалида к жилому помещению.

Обследование о возможности приспособления жилого помещения и общего имущества в многоквартирном доме, с учетом потребностей инвалида и обеспечения условий их доступности для инвалида, осуществляется межведомственными комиссиями, создаваемыми органами местного самоуправления.

По обязательным требования по соблюдению правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования.

В целях исполнения положений статьи 4 Федерального закона от 05.12.2016 № 412-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Службой обеспечивается прием уведомлений об осуществлении деятельности по техническому обслуживанию, ремонту и техническому диагностированию внутридомового и внутриквартирного газового оборудования в порядке, предусмотренном ст.8 Федерального закона № 294-ФЗ от 26.12.2008 «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», ведение реестра указанных уведомлений, который размещается в сети «Интернет» на официальном сайте Службы.

Положением о государственном жилищном надзоре установлен предмет проверок на наличие у управляющих организаций договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией.

С 26.09.2018 в соответствии с подпунктом «в» пункта 4(1) Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами нарушение лицензионного требования, в части не заключения в течение 30 календарных дней со дня начала исполнения договора управления многоквартирным домом договоров о выполнении работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в соответствии с требованиями, установленными Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования», является грубым нарушением лицензионных требований.

Аналогичное требование предусмотрено Положением о государственном жилищном надзоре и является предметом проверки при осуществлении регионального государственного жилищного надзора.

Также служба вправе осуществлять проверки правил пользования жилыми помещениями (при поступлении обращений) и в случае выявления фактов самовольного переустройства внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, либо при поступлении актов об установлении фактов самовольного переустройства жилых помещений от управляющих компаний или органов местного самоуправления в отношении собственников (нанимателей) таких жилых

помещений Служба вправе рассмотреть вопрос о возбуждении административного производства по ч. 1 ст. 7.21 КоАП РФ (при наличии оснований).

В 2018 году проводилась плановая проверка в отношении ТСЖ «Космос», осуществляющем деятельность по управлению МКД по пр. Свободный, 54 а. В ходе проверки выявлено отсутствие договора на техническое диагностирование газового оборудования, заключенного со специализированной организацией, выдано предписание. В ходе проверки исполнения предписания, нарушение обязательных требований ТСЖ «Космос» не устранено, юридическое лицо привлечено к административной ответственности, предусмотренной ч. 1 ст. 19. КоАП РФ.

В 2018 году поступило 6 обращений граждан и обращение АО «Красноярсккрайгаз» по вопросам содержания газового оборудования. По результатам рассмотрения одного обращения выявлено грубое нарушение лицензионных требований, должностное лицо ООО УК «Гвардейский парк» привлечено к административной ответственности, выдано предписание, проинформированы органы прокуратуры.

В 2019 г.г. проведены проверки всех газифицированных МКД, обращения граждан и юридических лиц по вопросам содержания газового оборудования в Службу не поступало.

На территории Российской Федерации обязательна для применения Инструкция по безопасному использованию газа в бытовых условиях, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ № 1614/пр.

Инструкция содержит правила поведения управляющих компаний, ТСЖ, собственников и нанимателей помещений в многоквартирных домах, направленные на безопасное использование газа.

Согласно документу, управляющие организации обязаны обеспечивать надлежащее состояние дымовых и вентиляционных каналов, в том числе самостоятельно. Управляющие компании должны содержать в надлежащем техническом и санитарном состоянии помещения, в которых размещено внутридомовое газовое оборудование - подвалы, погреба, подполья, технические этажи и коридоры, поддерживать в рабочем состоянии электроосвещение и вентиляцию в указанных помещениях. Проверка уровня загазованности этих помещений должна проводиться не реже одного раза в 10 календарных дней.

Кроме того, управляющие организации обязаны в отопительный период обеспечивать предотвращение обмерзания и закупорки оголовков дымовых и вентиляционных каналов.

Так как довольно часто нарушения эксплуатации газа в быту происходят, в том числе со стороны собственников помещений, разработанная инструкция также содержит правила поведения самих жителей.

Теперь для граждан станет обязательным следить за состоянием дымовых и вентиляционных каналов, содержать в чистоте карманы чистки дымоходов, проверять наличие тяги до включения и во время работы бытового газоиспользующего оборудования.

Разделом II "Организация технического обслуживания и текущего ремонта жилищного фонда" Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170, предусмотрено,

что техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.. Один раз в год в ходе весеннего осмотра следует проинструктировать нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений о порядке их содержания и эксплуатации инженерного оборудования (п. 2.1).

С Инструкцией по безопасному использованию газа в бытовых условиях, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ № 1614/пр, можно ознакомиться на официальном сайте Службы в разделе «Государственный жилищный контроль – Общие сведения - Полезная информация для населения».

Разъяснение новых требований нормативных правовых актов

Изменения в законодательстве.

Ограничение срока действия лицензии

Хотелось бы коротко остановиться на изменениях действующего законодательства в части ограничения срока действия лицензии и порядке продления сроков ее действия.

Согласно Постановлению от 13.09.2018 № 1090 решение о продлении срока действия лицензии принимается лицензирующим органом при соблюдении лицензиатом ряда условий. Остаются требования в части соответствия требованиям статьи 193 ЖК РФ.

При этом появились новые условия, в том числе отнесено:

1) отсутствие ряда грубых нарушений лицензиатом лицензионных требований

-в части не заключения договоров в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования;

-договоров по обслуживанию и ремонту лифтов и подъемных платформ;

-договоров с ресурсоснабжающими организациями,

-нарушение лицензионного требования в части наличия у лицензиата признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере, равном или превышающем 2 среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения,

2) также отсутствия неисполненных предписаний об устранении **грубых нарушений лицензионных требований,** срок исполнения которых истек на дату проведения указанной проверки.

Исходя из приведенных норм законодательства, лицензиатам уже сегодня необходимо принять меры, направленные на надлежащее выполнение обязательств, возложенных действующим законодательством, чтобы обеспечить возможность продления срока действия лицензии.

Размещение представительств управляющих организаций

Хотелось бы коснуться изменений, которые вступили в силу с 1 марта 2019 года в части представительств управляющих организаций.

С учетом внесенных изменений многим управляющим организациям придется менять принцип работы.

Управляющая организация обязана обеспечить взаимодействие с собственниками и пользователями помещений в МКД, в том числе посредством предоставления возможности личного обращения:

- в действующий офис УК

- либо в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в случае заключения управляющей организацией с центром договора

И офис УК и МФЦ являются представительствами УК. Причем представительство УК должно располагаться в пешей доступности от домов, находящихся в управлении. Под пешей доступностью понимается расстояние не более 3 км, преодолеваемое пешком. (Пункт 27 Правил №416)

Также особого внимания заслуживают следующие изменения законодательства.

Положение о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110, **дополнено перечнем грубых нарушений лицензионных требований** (дополнения внесены Постановлением Правительства РФ от 13.09.2018 N 1090 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам управления многоквартирными домами»).

Обращаем внимание на то, что при повторном совершении лицензиатом в течение 12 месяцев со дня назначения административного наказания за нарушение лицензионных требований, которое отнесено к грубым нарушениям лицензионных требований, грубых нарушений лицензионных требований, предусмотренных подпунктами "а", "б", "г", "д" и "з" пункта 4(1) Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110, из реестра лицензий субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 5.2 статьи 198 Жилищного кодекса РФ подлежат исключению сведения о многоквартирном доме или многоквартирных домах, в отношении которых такие грубые нарушения лицензионных требований совершены.

При повторном совершении лицензиатом в течение 12 месяцев со дня назначения административного наказания за нарушение лицензионных требований, которое отнесено к грубым нарушениям лицензионных требований, грубых нарушений лицензионных требований, предусмотренных подпунктами "в", "е", "ж" пункта 4(1) настоящего Положения, из реестра лицензий субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 5.2 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации подлежат исключению сведения обо всех многоквартирных домах, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению.

С 29 марта 2019 года введена ответственность за управление многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований. Нарушение грубых лицензионных требований с 29.03.2019 квалифицируется по ч.

3 ст. 14.1.3 КоАП РФ. Данное правонарушение влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от ста тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет, на юридических лиц - от трехсот тысяч до трехсот пятидесяти тысяч рублей. Предусматривается, что лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, будут нести административную ответственность как юридические лица.

Рассматривать дела об административных правонарушениях, предусмотренных ст. 14.1.3 и ст. 7.23.3 КоАП РФ вправе органы, осуществляющие региональный государственный жилищный надзор (Федеральный закон от 18.03.2019 № 26-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях»).

Твердые коммунальные отходы (ТКО).

В России приняты Правила обустройства мест накопления ТКО (Постановление Правительства РФ от 31.08.2018 № 1039). В них определено, что обязанность по созданию площадок для накопления отходов лежит на органах местного самоуправления, исключая случаи, когда за это ответственны другие лица. Документ вступил в силу с 1 января 2019 года.

Обращаем внимание на то, что исключение платы по обращению с ТКО из платы за содержание жилого помещения и включение ее в состав платы за коммунальные услуги не требует принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (Письмо Минстроя России от 15.01.2018 N 812-АЧ/04).

Регламентирован порядок **заключения договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО)** (Постановление Правительства РФ от 15.09.2018 № 1094).

Предусматривается возможность дифференциации нормативов накопления ТКО по видам и группам отходов.

Порядок оплаты потребителями услуг регионального оператора и региональным оператором услуг операторов по обращению с ТКО, осуществляющими транспортирование, обработку, обезвреживание и захоронение ТКО, приведен в соответствие с общим порядком оплаты коммунальных услуг.

Расширяется перечень оснований, при которых юридическое лицо может быть лишено статуса регионального оператора - нарушение условий соглашения в отношении предоставления безотзывной банковской гарантии в качестве обеспечения исполнения обязательств по соглашению.

Уточняется порядок расчета средней плотности ТКО. Теперь допускается расчет средней плотности ТКО исходя из фактических данных об объеме и массе принимаемых ТКО, а при отсутствии таких данных - исходя из установленных нормативов накопления ТКО.

Скорректирована императивная норма о непревышении при установлении единого тарифа регионального оператора стоимости услуг, определенной по итогам конкурсного отбора.

Устанавливаются основания, при которых превышение стоимости услуг, определенной по итогам конкурсного отбора, при установлении единого тарифа

регионального оператора будет возможно. В частности, в случае изменения законодательства, отклонения фактического объема (массы) ТКО от объема (массы), учтенного при установлении тарифов, изменения территориальной схемы.

Одновременно ряд нормативных актов Правительства РФ приведен в соответствие Федеральному закону от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» (в редакции Федерального закона от 31.12.2017 № 503-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об отходах производства и потребления» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Вступил в силу Закон **о прямых договорах между собственниками имущества в многоквартирных домах и ресурсоснабжающими организациями** (Федеральный закон от 03.04.2018 N 59-ФЗ; Письмо Минстроя России от 04.05.2018 № 20073-АЧ/04).

Устанавливается возможность заключения договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления и договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами непосредственно между организациями, оказывающими соответствующие услуги, и потребителями услуг.

Для заключения прямых договоров по инициативе собственников и нанимателей помещений требуется принятие соответствующего решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Ресурсоснабжающая организация получила право в одностороннем порядке прекращать договор ресурсоснабжения, заключенный с управляющей организацией, при наличии у управляющей организации признанной или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере, равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения или договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, независимо от факта последующей оплаты данной задолженности лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, за исключением случая полного погашения данной задолженности лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, до вступления в законную силу судебного акта.

При прекращении договора ресурсоснабжающая организация будет обязана уведомить об этом как управляющую организацию, так и собственников помещений в многоквартирном доме. Одновременно с этим ресурсоснабжающая организация заключает «прямой» договор с собственниками и нанимателями помещений в многоквартирном доме. Устанавливается также, что заключение «прямых» договоров в письменной форме не требуется.

С введением процедуры лицензирования предпринимательской деятельности по управлению МКД в правоприменительной практике встал вопрос относительно даты начала осуществления управляющей организацией обязанности по управлению домом.

Согласно ч. 9 ст. 161 ЖК РФ многоквартирный жилой дом может управляться только одной управляющей организацией. Частью 8.2 статьи 162 предусмотрено право собственников помещений в МКД на односторонний отказ от исполнения договора управления МКД.

В договоре управления МКД с новой управляющей компанией как правило определяется конкретная дата осуществления последней своих функций, с которой в последующем в адрес собственников (нанимателей) помещений производится выставление платежных документов на оплату услуг по договору управления.

На практике зачастую возникает ситуация выставления «двойных квитанций» от новой и прежней управляющей компании. Также имеет место выставление платежных документов за период, когда МКД не был включен в реестр лицензий.

Различное толкование изложенных выше норм привело к тому, что Федеральным законом от 31 декабря 2017 г. N 485-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» ч. 7 ст. 162 ЖК РФ была изложена в новой редакции (вступила в силу с 11.01.2018), а именно: управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

За необоснованное увеличение размера платы за содержание жилого помещения – штраф (Федеральный закон от 31.12.2017 № 485-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный или жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив при нарушении порядка расчета платы за содержание жилого помещения, повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы, обязаны уплатить собственнику помещения в многоквартирном доме или нанимателю жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного либо муниципального жилищного фонда штраф в размере пятидесяти процентов величины превышения начисленной платы за содержание жилого помещения над размером платы, которую надлежало начислить, за исключением случаев, если такое нарушение произошло по вине собственника помещения в многоквартирном доме или нанимателя жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного либо муниципального жилищного фонда или было устранено до обращения и (или) до оплаты указанными лицами.

Хотелось бы обратить внимание, что изменениями законодательства совершенствуется **деятельность аварийно-диспетчерских служб управляющих организаций**. (Постановление Правительства РФ от 27.03.2018 № 331 (ред. от 13.09.2018 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и признании утратившими силу отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации»).

Аварийно-диспетчерская служба осуществляет контроль качества коммунальных ресурсов на границе раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, круглосуточную регистрацию и контроль выполнения заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах по

вопросам, связанным с предоставлением коммунальных услуг, содержанием общего имущества в многоквартирном доме, оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также об исполнении иных обязательств управляющей организации, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, иных обязательств товарищества или кооператива по управлению многоквартирным домом.

Регламентируется время дозвона в оперативные аварийно-диспетчерские службы управляющих организаций, вводится требование об оснащении телефонов указанных служб функциями «обратного вызова» или «автоответчика», устанавливается время локализации аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем и нормативное время ликвидации засоров и повреждений внутридомовых инженерных систем. В частности, аварийно-диспетчерская служба обеспечивает:

-ответ на телефонный звонок собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме в аварийно-диспетчерскую службу в течение не более 5 минут, а в случае необеспечения ответа в указанный срок - осуществление взаимодействия со звонившим в аварийно-диспетчерскую службу собственником или пользователем помещения в многоквартирном доме посредством телефонной связи в течение 10 минут после поступления его телефонного звонка в аварийно-диспетчерскую службу либо предоставление технологической возможности оставить голосовое сообщение и (или) электронное сообщение, которое должно быть рассмотрено аварийно-диспетчерской службой в течение 10 минут после поступления;

-локализацию аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения не более чем в течение 30 минут с момента регистрации заявки;

-ликвидацию засоров мусоропроводов внутри многоквартирных домов в течение 2 часов с момента регистрации заявки, но не ранее 8 часов и не позднее 23 часов при круглосуточном приеме заявок;

-подачу коммунальных услуг при аварийных повреждениях внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения в срок, не нарушающий продолжительность перерывов в предоставлении коммунальных услуг.

При этом собственник или пользователь помещения в многоквартирном доме должен быть в течение получаса с момента регистрации заявки проинформирован о планируемых сроках исполнения заявки.

Выполнение заявок об устранении мелких неисправностей и повреждений осуществляется в круглосуточном режиме в соответствии с согласованными с собственником или пользователем помещения в многоквартирном доме, направившим заявку, сроком и перечнем необходимых работ и услуг.

Ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения аварийно-диспетчерская служба теперь должна обеспечить в течение 2 часов с момента регистрации заявки, а устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения,

водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения в срок не более 3 суток с даты аварийного повреждения.

Регистрация заявок теперь должна осуществляться с использованием записи телефонного разговора.

Уточняется механизм взаимодействия сотрудников аварийно-диспетчерских служб управляющих организаций с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме в случае возникновения необходимости получения доступа в помещение собственника или пользователя.

Дополнительно отметим, что с 1 марта 2019 года нарушение лицензиатом требований к осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания является грубым нарушением лицензионных требований при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (Постановление Правительства РФ от 13.09.2018 N 1090).

С 1 января 2019 года оплата за отопление в многоквартирных домах взимается по новым правилам (Постановление Правительства РФ от 28.12.2018 № 1708; Письма Минстроя России от 22.02.2019 № 5956-ОГ/04 и от 21.03.2019 № 9817-ОО/04).

Вступило в силу Постановление Правительства РФ от 28.12.2018 № 1708, которым скорректированы правила взимания платы за отопление в многоквартирных домах. Указанное Постановление издано в соответствии с Постановлением Конституционного Суда РФ от 10.07.2018 № 30-П, которым отдельные положения Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждены Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, признаны не соответствующими Конституции РФ.

В частности, предусматривается, что в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором хотя бы одно, но не все жилые или нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется на основании показаний индивидуального и (или) общего (квартирного) и коллективного (общедомового) приборов учета тепловой энергии.

В многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором ни одно жилое или нежилое помещение не оборудовано индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется на основании показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.

В жилом доме, который оборудован индивидуальным прибором учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется на основании показаний индивидуального прибора учета тепловой энергии.

При выборе способа оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода объем (количество) тепловой энергии в размере, определенном на основании показаний индивидуального и (или) общего (квартирного) приборов учета тепловой энергии, используется при расчете размера

платы за коммунальную услугу по отоплению за тот расчетный период, в котором потребителем были переданы показания приборов учета. При выборе способа оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года показания индивидуального и (или) общего (квартирного) приборов учета тепловой энергии используются при проведении корректировки за прошедший год.

Уточняются отдельные вопросы осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах (Постановление Правительства РФ от 27.03.2018 № 331).

Предусматривается, что осмотры общего имущества в многоквартирном доме могут быть текущие, сезонные и внеочередные.

Текущие осмотры могут быть общие, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества, и частичные, в ходе которых осуществляется осмотр элементов общего имущества. Общие и частичные осмотры проводятся в сроки, рекомендуемые в технической документации на многоквартирный дом и обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества в том числе в зависимости от материалов изготовления элементов общего имущества. Сезонные осмотры проводятся в отношении всего общего имущества 2 раза в год:

- весенний осмотр проводится после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества. При этом уточняются объемы работ по текущему ремонту;

- осенний осмотр проводится до наступления отопительного периода в целях проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период.

Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия.

Техническое состояние элементов общего имущества, а также выявленные в ходе осеннего осмотра неисправности и повреждения отражаются в документе по учету технического состояния многоквартирного дома (журнале осмотра).

Скорректирован порядок информирования собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах о деятельности управляющих организаций.

Скорректирована форма платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг (Приказ Минстроя России от 26.01.2018 N 43/пр).

Согласно новой форме, в платежный документ включается 6 разделов:

- сведения о плательщике и исполнителе услуг;

- сведения о показаниях индивидуальных приборов учета;

- расчет размера платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, взноса на капитальный ремонт;

- справочная информация;

- расчет суммы к оплате с учетом рассрочки платежа;

- сведения о перерасчетах (доначислении +, уменьшении -).

Ранее действовавшая аналогичная форма включала 8 разделов.

Признается утратившим силу Приказ Минстроя России от 29.12.2014 № 924пр «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставления коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению».

С 3 июня 2018 года запрещено размещать рекламу на платежных документах для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе на оборотной стороне таких документов. Исключение составляют социальная реклама и справочно-информационные сведения, за нарушение данной нормы предусмотрена ответственность (Федеральный закон от 03.04.2018 № 61-ФЗ).

С года до 6 месяцев сокращается срок, в течение которого собственники помещений в многоквартирном доме могут выбрать способ управления этим домом (Федеральный закон от 04.06.2018 N 134-ФЗ).

Подтверждать ненадлежащее качество оказанных услуг, выполненных работ в многоквартирном доме, если по результатам исполнения договора управляющей компанией получена экономия, следует в специальном порядке (Постановление Правительства РФ от 12.10.2018 № 1221).

В соответствии с Федеральным законом от 31.12.2017 № 485-ФЗ, если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в ГИС ЖКХ отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг или выполнения работ по управлению многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная ею экономия не привела к ненадлежащему качеству услуг или работ, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством РФ.

Предусматривается, что в случае если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом управляющей организацией получена экономия, качество услуг или работ считается ненадлежащим, если в период, за который управляющей организацией представлен отчет о выполнении указанного договора, составлялся акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

Управление многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом в установленном порядке или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления, осуществляется управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, определенной решением органа местного самоуправления в порядке и на условиях, которые установлены Правительством РФ. Такая управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом или до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей

организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, но не более 1 года.

Порядок и условия определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном ЖК РФ, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, установлен Постановлением Правительства РФ от 21.12.2018 № 1616 (Федеральный закон от 31.12.2017 № 485-ФЗ; Постановление Правительства РФ от 21.12.2018 № 1616; Приказ Минстроя России от 02.03.2018 № 134/пр).

Введены новые требования к организации деятельности ТСЖ, ЖСК (Федеральный закон от 31.12.2017 № 485-ФЗ).

Предусматривается, что в случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом жилищным кооперативом в течение 5 рабочих дней со дня принятия решения о государственной регистрации жилищного кооператива ФНС России, жилищным кооперативом представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о выборе способа управления многоквартирным домом жилищным кооперативом в порядке, установленном Минстроем России.

В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления многоквартирным домом жилищным кооперативом в течение 5 рабочих дней со дня принятия этого решения жилищным кооперативом представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о прекращении управления многоквартирным домом жилищным кооперативом в порядке, установленном Минстроем России.

Аналогичное требование вводится в отношении ТСЖ.

09 декабря 2018 года вступили в силу изменения в ч.1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ. Теперь для принятия общим собранием собственников МКД решения о наделении совета МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества потребуется не менее 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений МКД (ранее для этого необходимо было набрать не менее 2/3 голосов) (Федеральный закон от 28.11.2018 № 435-ФЗ).

С 14 июля 2018 года вступили в силу изменения, касающиеся установления права любого собственника помещения в многоквартирном доме обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (Федеральный закон от 03.07.2018 № 191-ФЗ).

Уточняются требования к осуществлению технического диагностирования внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, а также требования к организациям, осуществляющим работы по техническому диагностированию внутридомового и внутриквартирного газового оборудования (Приказ Ростехнадзора от 18.09.2018 № 446).

В частности, предусматривается, что работы по техническому диагностированию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования осуществляются специализированной организацией или иной организацией, которые соответствуют требованиям, установленным разделом IX

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.

Заказчик обязан обеспечить доступ, в том числе, представителей организации, соответствующей требованиям, установленным разделом IX Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, к внутридомовому и (или) внутриквартирному газовому оборудованию для проведения работ по техническому диагностированию указанного оборудования.

Уточняется порядок приспособления общего имущества в многоквартирном доме для беспрепятственного доступа инвалидов к расположенному в нем жилому помещению (Федеральный закон от 29.12.2017 № 462-ФЗ).

Предусматривается, что Правительством РФ должны быть установлены требования, которым должно отвечать жилое помещение, в том числе по приспособлению общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов.

Также определено, что приспособление общего имущества в многоквартирном доме для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме допускается без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме только в случае, если такое приспособление осуществляется без привлечения денежных средств указанных собственников.

Вводится пятилетний срок действия лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом с возможностью его продления. Расширяется перечень лицензионных требований. Корректируются последствия исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта РФ.

Определены последствия признания судом недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом.

Уточняются основания проведения органами государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля внеплановых проверок (Федеральный закон от 31.12.2017 № 485-ФЗ; Письмо Минстроя России от 26.01.2018 № 2486-ЕС/04).

С 08.01.2019 вступил в силу Федеральный закон от 27.12.2018 № 558-ФЗ, «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части упорядочения норм, регулирующих переустройство и (или) перепланировку помещений в многоквартирном доме» направленный на унификацию положений ЖК РФ о согласовании перепланировок в жилых и нежилых помещениях в многоквартирных домах.

В частности, по тексту Жилищного кодекса РФ касающихся проведения перепланировок и переустройства в многоквартирных домах, термин "жилые помещения" заменяется на "помещения в многоквартирном доме". Таким образом, устанавливается единый порядок организации проведения переустройства и (или)

перепланировки помещений в многоквартирном доме (виды переустройства и перепланировки, основания проведения, порядок согласования с органами местного самоуправления, завершения этих работ, последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки и другое).

Кроме того, полномочия органов государственного жилищного надзора дополняются вопросами предупреждения, выявления и пресечения нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами порядка осуществления перепланировки (или) переустройства помещения в многоквартирном доме. Орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля наделяется полномочием по проведению внеплановой проверки при поступлении информации о фактах нарушения требований к порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме. Корректируется норма о праве должностных лиц органов государственного жилищного надзора (государственных жилищных инспекторов) и муниципального жилищного контроля (муниципальных жилищных инспекторов) беспрепятственно по предъявлению служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) данного органа о назначении проверки посещать помещения в многоквартирном доме и проводить его обследование. Для этого требуется согласие собственников обследуемых помещений, иных лиц, пользующихся помещениями в таком доме: нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального найма.

С 1 октября 2018 года **расширился перечень сведений, размещаемых в ГИС ЖКХ.** (Приказ Минкомсвязи России № 550, Минстроя России № 1434/пр от 16.10.2017). В числе прочего в ГИС ЖКХ размещается:

-информация о документе, удостоверяющем личность физического лица, которому предоставлена субсидия на оплату ЖКХ;

-акты проверки готовности к отопительному сезону (периоду);

-региональная программа в области обращения с твердыми коммунальными отходами и др.

Для поставщиков информации вводится административная ответственность за неразмещение информации в ГИС ЖКХ. Речь идет о лицах, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, а также лицах, осуществляющих поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг.

На территориях всех субъектов РФ, за исключением городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя возобновляют действие положения, касающиеся проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ (Федеральные законы от 21.07.2014 № 263-ФЗ и от 03.07.2016 № 267-ФЗ).

Уточняются меры административной ответственности за несоблюдение стандартов раскрытия информации в сфере предоставления коммунальных услуг. С 1 января 2018 года вступают в силу положения Федерального закона от 28.12.2017 № 437-ФЗ, в соответствие с которыми:

- определены размеры штрафов за нарушение оператором ГИС ЖКХ порядка доступа к ГИС ЖКХ и к информации, размещенной в ней, непринятие оператором мер, необходимых для восстановления работоспособности государственной информационной системы;

- скорректирована административная ответственность за неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в ГИС ЖКХ для физических лиц, должностных лиц, а также для должностных лиц, ранее подвергнутых административному наказанию за аналогичное правонарушение;

- установлена административная ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, об устранении нарушений законодательства РФ о ГИС ЖКХ;

- уточнена административная ответственность операторов по обращению с ТКО, региональных операторов по обращению с ТКО, теплоснабжающих организаций, а также должностных лиц органов исполнительной власти в области государственного регулирования тарифов и должностных лиц органов местного самоуправления, осуществляющих регулирование цен (тарифов) за непредоставление сведений или предоставление заведомо ложных сведений о своей деятельности, неопубликование сведений или опубликование заведомо ложных сведений о своей деятельности, если предоставление или опубликование таких сведений является обязательным.

В региональную программу капремонта могут не включаться дома, в которых имеется менее чем 5 квартир (Федеральный закон от 28.11.2018 № 434-ФЗ).

Определено также, что в случае сноса многоквартирного дома средства фонда капитального ремонта за вычетом израсходованных средств на цели сноса и оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме до принятия в установленном Правительством РФ порядке решения о признании такого дома аварийным распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений.

Кроме того устанавливается, что модернизация лифтов, ремонт лифтовых машинных и блочных помещений в многоквартирном доме будут осуществляться за счет средств фонда капитального ремонта. Указанные работы в приоритетном порядке также могут быть предусмотрены региональной программой капитального ремонта. Внесение в такую программу изменений, обусловленных изменением сроков проведения данных работ, осуществляется без необходимости наличия соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Предусматривается порядок снижения цены договора управления многоквартирным домом при проведении конкурсного отбора управляющей организации (Постановление Правительства РФ от 14.12.2018 № 1541).

Конкурс по выбору управляющей компании для управления многоквартирным жилым домом проводится путем объявления участником конкурса предложения установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, меньший,

чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с пошаговым снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1%.

В случае если после троекратного объявления предложения, являющегося наименьшим по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения (относительно указанного в извещении о проведении конкурса), ни один из участников конкурса не сделает иное предложение по снижению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, конкурсная комиссия объявляет о признании победителем конкурса участника конкурса, сделавшего последнее предложение.

При проведении конкурса допускается снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не более чем на 10% размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса. В случае снижения указанного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10% конкурс признается несостоявшимся, что влечет за собой обязанность организатора конкурса провести новый конкурс. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан уменьшить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10%. В случае если несколько участников конкурса предложили одинаковый размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, победителем конкурса признается участник конкурса, подавший первым заявку на участие в конкурсе.

Также уточняется, что конкурс не проводится, в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Уточняются основания и порядок внесения сведений о многоквартирном доме в реестр лицензий субъекта РФ, исключения сведений о многоквартирном доме из указанного реестра (Федеральный закон от 31.12.2017 N 485-ФЗ).

В случае непредставления лицензиатом сведений о прекращении, расторжении договора управления многоквартирным домом в установленном порядке, орган государственного жилищного надзора вносит изменения в реестр лицензий субъекта РФ о включении сведений о многоквартирном доме в данный реестр и (или) об исключении из данного реестра таких сведений по результатам внеплановой проверки, основанием для проведения которой является поступление сведений от иного лицензиата в связи с прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом и заключением такого договора управления с иным лицензиатом.

Указанные положения также распространяются на случаи изменения способа управления многоквартирным домом и представления в связи с этим в орган государственного жилищного надзора соответствующих сведений.

С 10.04.2018 скорректирован порядок внесения изменений в региональный реестр лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (Приказ Минстроя России от 02.03.2018 № 134/пр).

Предусматривается, что изменения в реестр теперь вносятся органом государственного жилищного надзора субъекта РФ на основании решения органа государственного жилищного надзора, или при непоступлении в установленный срок заявления о продлении срока действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, либо на основании представленного лицом, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирным домом, заявления о внесении изменений в реестр.

В заявлении о внесении изменений в реестр лицензий субъекта РФ требуется указывать:

-данные о заявителе (наименование, идентификационный номер налогоплательщика, номер лицензии на право осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в случае осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на основании лицензии);

-данные о реорганизации лицензиата.

Расширяется перечень документов, прилагаемых к заявлению. К заявлению, в частности, теперь нужно будет прилагать:

-копию заявления одной из сторон договора управления многоквартирным домом в случае прекращения договора управления многоквартирным домом в связи с окончанием срока его действия;

-копию договора управления многоквартирным домом, подписанного управляющей организацией, определенной победителем открытого конкурса по отбору управляющей организации;

-опись представляемых документов с указанием наименования и реквизитов каждого документа и количества листов, подписанная заявителем (уполномоченным представителем заявителя).

Копии представляемых с заявлением документов должны быть прошиты и надлежащим образом заверены уполномоченным должностным лицом заявителя.

В ходе рассмотрения заявления и документов органом государственного жилищного надзора теперь осуществляется проверка заявления и документов на предмет соблюдения следующих условий:

-отсутствия вступившего в законную силу решения суда о признании заявителя банкротом;

-отсутствия признаков ничтожности решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по основаниям, установленным гражданским законодательством РФ, а также в случае принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе непосредственного способа управления таким многоквартирным домом в нарушение положения пункта 1 части 2 статьи 161 ЖК РФ.

Основанием для принятия решения о приостановлении рассмотрения заявления, в числе прочего, теперь является поступление в орган государственного жилищного надзора заявления о внесении изменений в реестр в связи с заключением договора управления многоквартирным домом или изменением способа управления многоквартирным домом при отсутствии заявления о прекращении, расторжении договора управления данным многоквартирным домом от иного заявителя.

Необходимые для реализации новых требований нормативных правовых актов организационные, технические и иные мероприятия.

Предложения по совершенствованию законодательства в сфере управления многоквартирными домами.

В силу ч. 3 ст. 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.

Нормы жилищного законодательства не содержат ограничений во временном интервале для проведения общих собраний собственников.

В адрес службы поступают обращения граждан о несогласии с частой сменой управляющих организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами.

Для принятия решения о выборе управляющей организации требуется простое большинство голосов собственников в многоквартирном доме от присутствующих на общем собрании (25+1%). С учетом установленных требований собственники одновременно могут выбрать несколько организаций.

Смена управляющей организации за короткий временной промежуток не может не сказаться на управлении многоквартирным домом, надлежащем содержании и эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, надлежащем предоставлении коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Предлагаем рассмотреть вопрос о внесении изменений в действующее жилищное законодательство в части:

- внесения изменений в ст. 44 ЖК РФ в части увеличения процента голосов собственников при принятии решения о выборе управляющей организации;

- выбора управляющей организации по конкурсу в ситуации, когда собственниками помещений в многоквартирном доме в течение 3-х месяцев проведено два и более собраний собственников помещений по вопросу выбора управляющей организации в отношении одного многоквартирного дома;

- установления периодичности проведения собраний при смене прежней управляющей организации на новую управляющую организацию, по аналогии с частью 8.1 статьи 162 ЖК РФ которой определено, что собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора;

- введения ограничения в проведении общего собрания собственников по вопросу смены управляющей организации в межотопительный период в целях недопущения срыва подготовки к отопительному сезону.

Действующее законодательство также требует совершенствования в части лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами. В настоящее время наличие материально-технической базы и наличие квалифицированного персонала не являются лицензионными требованиями для соискателей лицензий, что позволяет получить лицензию любому вновь созданному юридическому лицу.

Наблюдается ситуация с банкротством управляющих организаций, имеющих огромные задолженности перед ресурсоснабжающими организациями за предоставленные коммунальные услуги, образовавшиеся, в том числе по вине руководителей таких управляющих организаций. Законодательство не ограничивает получение лицензии юридическим лицом, в состав учредителей которого или руководителем которого является лицо, ранее руководившее управляющей организацией, признанной банкротом.

Предлагаем рассмотреть вопрос о внесении изменений в жилищное законодательство в части установления дополнительных лицензионных требований для соискателей лицензий:

- отсутствие учредителей и (или) руководителей в составе вновь обратившихся соискателей лицензий, являющихся учредителями и(или) руководителями управляющих организаций, находящихся в стадии банкротства или признанных банкротом, с целью исключения возможного повторного банкротства вновь созданных управляющих организаций по вине таких учредителей и(или) руководителей;

- установление требований к уставному капиталу, материально-технической базе соискателя лицензии, квалификации специалистов.