

Утверждаю

Первый заместитель главы Администрации
муниципального образования

«Муниципальный округ Киясовский район
Удмуртской Республики»

М.С. Митрошина

«15» марта 2024 года



ДОКЛАД

**«Результаты правоприменительной практики при
осуществлении регионального государственного жилищного
контроля (надзора) за 2023 год»**

с.Киясово

Содержание

Введение _____	3 - 4
Анализ поступивших обращений _____	4
Контрольно-надзорная деятельность _____	4 - 5
Профилактика нарушений обязательных требований _____	6
Основные изменения законодательства, произошедшие в 2023 году _____	6 - 8
Правовые позиции судов _____	8-10
Позиции Минстроя России, выраженные в письмах 2023 года _____	10-11

Введение

В соответствии с Законом Удмуртской Республики от 30.06.2014 № 40-РЗ «О наделении органов местного самоуправления отдельными государственными полномочиями Удмуртской Республики по государственному жилищному надзору и внесению изменений в статью 35 Закона Удмуртской Республики «Об установлении административной ответственности за отдельные виды правонарушений» Администрация муниципального образования «Муниципальный округ Киясовский район Удмуртской Республики» (далее – Администрация) наделена полномочиями по осуществлению на территории Киясовского района регионального государственного жилищного контроля (надзора) (далее – государственный жилищный надзор).

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

а) требований к использованию и сохранности жилищного фонда, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое в многоквартирном доме, порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме;

б) требований к формированию фондов капитального ремонта;

в) требований к созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

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

д) 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;

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

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

з) требований энергетической эффективности и оснащённости помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов;

и) требований к порядку размещения ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, информации в системе;

к) требований к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах;

л) требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования;

м) требований к обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования.

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

ресурсоснабжающих организаций – 3 субъекта;

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

организаций, осуществляющих деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования - 1 субъект.

Настоящий доклад по правоприменительной практике при осуществлении государственного жилищного надзора за 2023 год подготовлен в рамках реализации части 2 статьи 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», пункта 20 Общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора), утвержденных постановлением Правительства РФ от 30.09.2021 № 1670, пункта 18 Положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре), утвержденного постановлением Правительства УР от 30.09.2021 № 533, на основе обобщения и анализа имеющихся в распоряжении Администрации материалов и информации.

Обобщение правоприменительной практики проводится для решения следующих задач:

1) выявление типичных нарушений обязательных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению указанных нарушений;

2) анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба);

3) подготовка предложений об актуализации обязательных требований.

Анализ поступивших обращений

В 2023 году поступило 1 (одно) обращение гражданина, содержащее доводы о нарушении обязательных требований по начислению платы за коммунальную услугу (Электроснабжение).

Контрольно-надзорная деятельность

Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – постановление Правительства Российской Федерации № 336) установленные особенности проведения контрольных (надзорных) мероприятий, направленные на снижение необоснованного административного давления на субъекты предпринимательской деятельности, в том числе в рамках осуществления регионального государственного жилищного надзора были продлены и на 2023 год.

В соответствии с пунктом 3 постановления Правительства РФ № 336 в 2022 - 2024 годах в рамках видов государственного контроля (надзора), муниципального контроля, порядок организации и осуществления которых регулируются Федеральным законом «О

государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» внеплановые контрольные (надзорные) мероприятия, внеплановые проверки проводятся без согласования с органами прокуратуры в рамках регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и регионального государственного жилищного контроля (надзора) в случае поступления жалобы (жалоб) граждан в связи с защитой (восстановлением) своих нарушенных прав.

Учитывая требования постановления Правительства Российской Федерации № 336 в 2023 году контрольные мероприятия по государственному жилищному надзору Администрацией не проводились.

Жалоб от контролируемых лиц на решения, действия (бездействия) Администрации, должностных лиц по системе досудебного обжалования не поступало.

Случаи причинения контролируемыми лицами вреда охраняемым законом ценностям, а также случаи возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера не установлены.

В ходе рассмотрения обращений по вопросам в области государственного жилищного надзора проводилась информативно-разъяснительная работа по соблюдению обязательных требований, а также прав и обязанностей контролируемых лиц.

Профилактика нарушений обязательных требований

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

В рамках профилактики нарушений обязательных требований, установленных жилищным законодательством, соблюдение которых оценивается при проведении Администрацией государственного жилищного надзора, в 2023 году проведена следующая работа.

На официальном сайте органов местного самоуправления Киясовского района в сети «Интернет»: <https://www.kiyasovo.udmurt.ru> в специальном разделе, посвященном контрольной деятельности размещается и поддерживается в актуальном состоянии перечень нормативно-правовых актов, требования которых обязательны к исполнению в области государственного жилищного надзора, а также тексты данных правовых актов.

Осуществляется устное и письменное консультирование контролируемых лиц.

В 2023 году, в рамках осуществления государственного жилищного надзора, в целях профилактики нарушений обязательных требований, вручено 108 уведомлений собственникам жилых помещений многоквартирных домов о недопущении нарушений обязательных требований.

Администрация продолжает профилактическую работу с целью повышения уровня информированности контролируемых лиц по вопросам соблюдения обязательных требований, обеспечения доступности сведений о применении обязательных требований, обеспечения взаимодействия с контролируемыми лицами и повышения уровня доверия контролируемых лиц к органу государственного жилищного надзора, повышения уровня правовой грамотности контролируемых лиц, обеспечения единообразия понимания предмета контроля контролируемыми лицами, мотивации контролируемых лиц к добросовестному поведению и сознательному соблюдению обязательных требований.

Основные изменения законодательства в 2023 году

1. Федеральным законом от 12.12.2023 № 593-ФЗ внесены изменения в статьи 44 и 157.2 Жилищного кодекса РФ, касающиеся заключения, изменения и расторжения прямых договоров между собственниками помещений МКД и ресурсоснабжающими организациями.

Так, установлено, что если собственники помещений МКД при принятии решения о переходе на прямой договор не определили дату заключения такого договора, то он считается заключенным по истечении 90 дней со дня получения ресурсоснабжающей организацией копии протокола.

Изменение и расторжение прямых договоров, согласно указанным изменениям, теперь осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и возможно только при получении согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Федеральным законом от 27 ноября 2023 г. № 561-ФЗ в Жилищный кодекс РФ внесены изменения, которые направлены на порядок оценки технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Результаты технического обследования будут являться основанием для внесения изменений в региональную программу и переноса сроков капитального ремонта.

Решение о необходимости технического обследования дома смогут принимать региональные власти или сами собственники квартир. В последнем случае такое обследование должно будет оплачиваться собственниками помещений самостоятельно.

Право проводить обследование будут иметь только организации – члены СРО в области проектирования и изыскательской деятельности.

Предполагается, что возможность технического обследования жилых домов поможет оценивать их состояние перед проведением работ по капитальному ремонту, определять уровень износа его систем и коммуникаций, а также возможность дальнейшей эксплуатации здания до того, как оно придет в аварийное состояние.

Указанные изменения вступают в силу с 01.09.2024.

3. Федеральным законом от 19.12.2023 № 601-ФЗ в Жилищный кодекс РФ внесены изменения, касающиеся порядка уплаты взносов на капитальный ремонт собственниками помещений многоквартирных домов, отдельные части которых вводились в эксплуатацию поэтапно.

Согласно указанным изменениям, обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений многоквартирного дома, введенного в эксплуатацию поэтапно, возникает по истечении 5 лет со дня ввода конкретной секции (блока) дома в эксплуатацию.

4. Постановлением Правительства Удмуртской Республики от 21.08.2023 № 548 в соответствии с ч. 1.1 ст. 166 Жилищного кодекса РФ утвержден Состав услуг и (или) работ, входящих в число услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, и которые включены в перечень, указанный в ч. 1 ст. 166 Жилищного кодекса РФ.

При формировании фонда капитального ремонта исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, средства фонда капитального ремонт могут быть израсходованы только на те виды работ, которые определены в ч. 1 ст. 166 Жилищного кодекса РФ и состав которых определен в соответствии с указанным документом, а также на виды работ, определенные в ч. 1 ст. 7 Закона УР от 22.10.2013 № 64-РЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике».

5. Внесены изменения в статьи 4.5 и 4.8 КоАП РФ (общие сроки давности привлечения к административной ответственности составляют 60 календарных дней при рассмотрении дел должностными лицами и 90 календарных дней по делам, рассматриваемым судьями. Срок давности исчисляется со дня совершения административного правонарушения (со дня обнаружения), запрещается переносить последний день данного срока на ближайший рабочий день.

6. Внесены изменения в часть 1 статьи 4.5 КоАП РФ (срок давности привлечения к административной ответственности по части 1 статьи 20.25 КоАП РФ составляет 1 год.

7. Внесены изменения в Постановление Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (срок действия продлен на 2024 год) сняты ограничения по выдаче предписаний при выявлении нарушений по результатам проведения контрольных (надзорных) мероприятий.

8. Федеральным законом от 18.03.2023 № 71-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона «О газоснабжении в Российской Федерации» и Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – Закон № 71-ФЗ) введена в действие статья 157.3 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

В соответствии с частью 3 статьи 157.3 ЖК РФ техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме осуществляется специализированной организацией на основании договора о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме, заключенного с каждым собственником помещения и нанимателем жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в многоквартирном доме, если общим собранием собственников помещений в данном многоквартирном доме не принято решение об определении лица, которое от имени указанных собственников и нанимателей уполномочено на заключение договора о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме.

Из анализа содержания пункта 33 Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 г. № 410 (далее – Правила № 410), можно установить, что лицом, выступающим на стороне заказчика по договору о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования, может являться управляющая организация, товарищество или кооператив, определенные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Так, в соответствии с пунктом 33 Правил № 410 указанные лица не вправе отказаться от заключения договора на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования в случае наличия решения общего собрания о выборе лица, уполномоченного на заключение соответствующего договора.

Таким образом, договор заключается либо каждым собственником отдельно, либо от имени собственников по решению общего собрания - управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным или иным специализированным кооперативом.

Необходимо также отметить, что в соответствии с Законом № 71-ФЗ ранее заключенные управляющими организациями, товариществами и кооперативами договоры на техническое обслуживание внутридомового оборудования, содержащие в себе элементы комплексного договора на техническое обслуживание и внутридомового, и внутриквартирного газового оборудования, утратят силу с 01.01.2024 года.

В связи с изложенным, в силу действующего законодательства в отношении каждого многоквартирного дома должно быть заключено два вида договоров: отдельно в отношении внутридомового газового оборудования и отдельно в отношении внутриквартирного газового оборудования.

В соответствии с письмом Минстроя России исх. № 63379-ДН/04 от 16.10.2023г. решения общего собрания помещений по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в таком доме (часть 1 статья 46 Жилищного Кодекса РФ), следовательно, решение по вопросу определения лица, уполномоченного от имени собственников и нанимателей жилых помещений на заключение договора о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме считается принятым, если за него проголосовали собственники, обладающие помещениями, общая площадь которых составляет более половины площади помещений в многоквартирном доме, принадлежащих всем участвующим в собрании собственникам.

Правовые позиции судов

1. Исходя из положений Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2023) при принятии собственниками помещений решения о проведении работ по капитальному ремонту общего имущества (п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ), в котором должна быть определена (утверждена), кроме прочего, предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту (ч. 5.1 ст. 189 ЖК РФ), принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, решение о проведении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме считается принятым только в случае, если по всем вопросам, указанным в ч. 5.1 ст. 189 ЖК РФ, «за» проголосовали не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 17.01.2023 № 2-О: поскольку право заявлять ходатайства признано лишь за лицами, участвующими в производстве по делу об административном правонарушении, его реализация возможна только после возбуждения соответствующего дела. Поскольку отсутствует процессуальный статус лица, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, он лишен возможности пользоваться процессуальными правами, предоставленными участникам такого производства, в

частности заявлять ходатайства, в том числе об отложении возбуждения дела об административном правонарушении.

3. Постановление Верховного Суда Российской Федерации от 10.01.2023 № 45-АД22-25-К7: срок давности привлечения к административной ответственности, предусмотренной частью 3 статьи 9.23 КоАП РФ, составляет один год. Данный срок подлежит исчислению с момента отказа в допуске представителя специализированной организации к внутриквартирному (внутридомовому) газовому оборудованию.

4. Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 1 (2023) (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.04.2023) срок обжалования не вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении исчисляется сутками, в связи с этим в случае его истечения в нерабочий день последний день срока обжалования не переносится на следующий за ним рабочий день.

5. Постановление Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2023 № 42-АД23-3-К4 из которого следует, что при рассмотрении вопроса о привлечении лица к административной ответственности за неисполнение предписания (статья 19.5 КоАП РФ) рассматривается вопрос о законности и исполнимости такого предписания.

6. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 17.08.2023 N 304-ЭС23-5228: направление технической документации почтовым отправлением исключает возможность заблаговременно указать дату, время и место передачи документации, а также составить акт приема-передачи с указанием сведений о дате и месте его составления и перечня передаваемых документов, как это предусмотрено пунктом 22 Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами») (далее — Правила № 416). Кроме того, невозможно установить подлинный качественный и количественный состав отправленных по почте документов, такие документы могут быть не получены по причине утраты почтой при пересылке. Избрание иного, не предусмотренного Правилами № 416, способа передачи документов на многоквартирный дом не позволяет оценить полноту и достоверность пересылаемой документации, идентифицировать ее соответствие наименованиям документов, указанных в описи вложения, лишает истца возможности представить соответствующие возражения и противоречит положениям Правил № 416.

7. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 30.11.2023 N 3121-О: пункт 86 Правил № 354, дифференцируя осуществление перерасчета платы за отдельные виды коммунальных услуг при временном отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, в частности, в зависимости от наличия либо отсутствия технической возможности его установки, призвано стимулировать потребителей коммунальных услуг к установке (замене) и обеспечению сохранности приборов учета в целях эффективного и рационального использования коммунальных ресурсов.

8. Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 3 (2023) (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 15.11.2023): использование одним из собственников общего имущества многоквартирного дома (в том числе фасада здания для размещения наружного блока кондиционера) осуществляется в соответствии с решением общего собрания собственников помещений этого дома.

9. Постановление Конституционного суда Российской Федерации от 17.07.2023 № 42-П: уплата административного штрафа до вступления в законную силу постановления по

делу об административном правонарушении не препятствует применению к лицу, его уплатившему, закона, отменяющего административную ответственность за совершенное административное правонарушение и вступившего в силу ранее вступления в законную силу указанного постановления.

Позиции Минстроя России, выраженные в письмах 2023 года

1. Письмо Минстроя России от 27.03.2023 16234-ДН/04

О праве на перерасчет платы за коммунальные услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами.

2. Письмо Минстроя России от 10.04.2023 № 9982-ОГ/0

О необходимом кворуме для принятия решений на общем собрании собственников.

3. Письмо Минстроя России от 13.07.2023 № 41740-АЕ/04

Об установлении фактов предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также порядка снижения платы за коммунальные услуги при выявлении указанных фактов.

4. Письмо Минстроя России от 17.07.2023 № 19280-ОГ/00

О принятии общими собраниями собственников помещений многоквартирных домов решения по обеспечению жилищных прав граждан.

5. Письмо Минстроя России от 31.07.2023 № 20395-ОГ/00

О наделении специализированной организации исключительным правом на осуществление деятельности по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования и техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования.

6. Письмо Минстроя России от 31.08.2023 № 23592-ОГ/00

О предоставлении управляющей организацией, товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом информации по запросу (обращению) собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

7. Письмо Минстроя России от 31.10.2023 № 67211-АЕ/04

О необходимости перезаключения договоров о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме и приведение в соответствии с положениями ЖК РФ.

8. Письмо Минстроя России от 25.12.2023 № 80897-ДН/04

О необходимости проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для внесения изменений в договоры управления многоквартирного дома, уставы жилищного и жилищно-строительного кооператива, товарищества собственников жилья, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, для приведения их в соответствии с нормами Федерального закона от 18 марта 2023 г. 71-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона «О газоснабжении в Российской Федерации» и Жилищный кодекс Российской Федерации».

По вопросу сроков действия ранее заключенных договоров на техническое обслуживание ВДГО и ВКГО Минстрой России напоминает, что указанные договоры действуют до 01.01.2024 года. Заказчикам в указанный срок необходимо перезаключить договоры в соответствии с типовыми формами, утвержденными Минстроем России. Действующим законодательством предусмотрено направление заявителем (управляющей организацией, ТСЖ (ЖК), гражданином) предложения о заключении договора (оферты) в адрес специализированной организации. В связи с этим, обязанность по заключению договора на техническое обслуживание ВДГО, ВКГО возлагается на лицо, ответственное

за эксплуатацию соответствующего оборудования. В отношении ВДГО такими лицами являются управляющие организации, ТСЖ (ЖК), в отношении ВКГО – собственники (наниматели) помещений. При недостижении согласия по условиям договора, либо уклонении одной из сторон от его заключения, договор на техническое обслуживание ВДГО, ВКГО заключается в судебном порядке.

Минстроем России отмечается, что в связи с изменением законодательства специализированная организация вправе привлекать для исполнения договора о техническом обслуживании ВДГО, ВКГО иные организации с сохранением ответственности исполнителя за надлежащее и своевременное выполнение работ (оказание услуг) по заключенным договорам.

По вопросам взимания платы за содержание жилого помещения в многоквартирных домах с внутридомовым газовым оборудованием Минстрой России разъясняет, что изменение размера указанной платы, в том числе платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, в состав которого входит ВДГО, невозможно без соответствующего решения общего собрания собственников либо решения общего собрания членов ТСЖ (ЖК).

По вопросам ценообразования в рамках договоров на техническое обслуживание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования Минстрой России отмечает, что специализированные газораспределительные организации обладают признаками субъекта естественной монополии. В связи с этим, поскольку неправомерное завышение указанными организациями платы за техническое обслуживание ВДГО и ВКГО может иметь признаки злоупотребления доминирующим положением на рынке, по указанным вопросам необходимо обращаться в антимонопольный орган.
