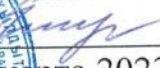


Утверждаю
Первый заместитель главы
Администрации муниципального
образования «Муниципальный округ
Киясовский район Удмуртской
Республики»



 М.С. Митрошина
«15» марта 2023 года

ДОКЛАД

**«Результаты правоприменительной практики при
осуществлении регионального государственного жилищного
контроля (надзора) за 2022 год»**

с.Киясово

Содержание

Введение _____	3
Анализ поступивших обращений _____	4
Контрольно-надзорная деятельность _____	5
Профилактика нарушений обязательных требований _____	6
Основные изменения законодательства, произошедшие в 2022 году _____	6-10
Позиции Минстроя России, выраженные в письмах 2022 года _____	10-15

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 оснащенности 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 2022 год подготовлен в рамках реализации части 2 статьи 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», 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 2022 году количество поступивших обращений граждан, содержащих доводы о нарушении обязательных требований при осуществлении государственного жилищного надзора, составило 3 единицы.

Два обращения граждан поступило по вопросу об ограничении (приостановлении) коммунальной услуги по электроснабжению, одно обращение – 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) с 10.03.2022 установлены особенности проведения контрольных (надзорных) мероприятий в 2022 году, направленные на снижение необоснованного административного давления на субъекты предпринимательской деятельности, в том числе в рамках осуществления регионального государственного жилищного надзора.

В соответствии с пунктом 3 постановления Правительства РФ № 336 основанием для проведения внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий является поступление жалобы (жалоб) граждан за защитой (восстановлением) своих нарушенных прав. Проведение внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий по указанному основанию с 10.03.2022 по 22.08.2022 допускалось только при условии согласования с органами прокуратуры, с 23.08.2022 требование о согласовании контрольных (надзорных) мероприятий с органами прокуратуры отменено.

При этом, в соответствии с пунктом 7 постановления Правительства РФ № 336 предписание об устранении выявленных нарушений выдается исключительно в случае, если в ходе контрольного (надзорного) мероприятия, проверки были выявлены факты нарушений, влекущих непосредственную угрозу причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью, возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, ущерба обороне страны и безопасности государства.

Учитывая требования постановления Правительства Российской Федерации № 336 в 2022 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 Администрации государственного жилищного надзора, в 2022 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.

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, произошедшие в 2022 году

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. С 01.09.2022 в соответствии с постановлением Правительства РФ № 92 от 03.02.2022 установлен порядок перерасчета платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее также КР на СОИ), предусмотренный п. 1 ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ.

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

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

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

- 2) расчет КР на СОИ производится:

- при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, а также по истечении 3 расчетных периодов (календарных месяцев) со дня выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса либо истечения срока его

эксплуатации или истечения межповерочного интервала поверки коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса – исходя из установленных нормативов потребления;

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

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

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

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

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

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

Так, в постановлении от 12.07.2022 № 30-П он сделал вывод, что ч. 5.1 ст. 170 ЖК РФ не соответствует Конституции РФ из-за её неопределённости. В частности, судом было указано, что действующая редакция ч. 5.1 ст. 170 ЖК РФ не обеспечивают на основе принципов равенства и справедливости надлежащего уровня правового регулирования применительно к решению вопроса о моменте

возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в секции многоквартирного дома, которая введена в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и сведения о которой отражены в ней при ее актуализации, притом что дом включен в региональную программу ранее исходя из даты ввода в эксплуатацию другой его секции.

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

4. В Постановлении Конституционного суда № 52-П от 02.12.2022 по делу о проверке конституционности ч. 11 ст. 155 ЖК РФ, а также п. 56.2 и 148.36 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов рассмотрен вопрос о перерасчете платы за обращение с твердыми коммунальными отходами при не проживании потребителя в помещении.

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

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

Также судом указано, что исходя из этого действующие в нормативной связи часть 11 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункты 56(2) и 148(36) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, возлагающие на собственника жилого помещения в многоквартирном доме, который в нем не зарегистрирован по месту жительства и постоянно не проживает, при отсутствии иных постоянно или временно проживающих и зарегистрированных по месту

жительства в этом помещении граждан, обязанность по оплате коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, исчисляемой исходя из количества граждан, постоянно и временно проживающих в жилом помещении, на основании нормативов накопления твердых коммунальных отходов, и тем самым обеспечивающие участие каждого из собственников жилых помещений в таком доме в оплате указанной коммунальной услуги, оказываемой, по существу, одновременно всем собственникам и пользователям жилых помещений в данном доме, независимо от количества фактически проживающих в нем граждан, не порождают каких-либо непреодолимых препятствий как для предоставления, так и для практической реализации права потребителей соответствующей коммунальной услуги (как собственников, так и иных пользователей помещений) на перерасчет платы за нее при их временном (т.е. более 5 календарных дней подряд) отсутствии в жилом помещении.

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

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

Позиции Минстроя России, выраженные в письмах 2022 года

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

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

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

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

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

В связи с этим размер платы за коммунальную услугу по отоплению, в том числе скорректированный в соответствии с пунктом 42(1) Правил N 354, подлежит включению в платежный документ, направляемый собственнику помещения в порядке и сроки, предусмотренные Правилами № 354. Направление платежного документа в целях оплаты коммунальных услуг иным лицам, не являющимся собственниками, пользователями помещений, Правилами № 354 не предусмотрено.

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

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

2. Письмо Минстроя России от 15.11.2022 № 60299-ИФ/04 «О направлении Разъяснений по применению отдельных положений Приложения № 1 к

Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, в части условий и порядка изменения размера платы за коммунальные услуги по холодному и (или) горячему водоснабжению ненадлежащего качества и (или) предоставленные с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

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

Требования к качеству коммунальных услуг, допустимые отклонения качества коммунальных услуг и допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг установлены Приложением № 1 к Правилам № 354.

1. О допустимых отклонениях качества коммунальных услуг по горячему и холодному водоснабжению.

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

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

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

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

Отдельно необходимо отметить, что законодательство о водоснабжении и водоотведении допускает возможность отклонения показателей качества горячей и холодной воды в отдельных случаях. В частности, при наличии у организации, осуществляющей холодное или горячее водоснабжение, согласованного с

территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющего федеральный государственный санитарно-эпидемиологический надзор, плана мероприятий по приведению качества холодной или горячей воды в соответствие с установленными требованиями, разработанного в соответствии с частью 7 статьи 23 и частью 8 статьи 24 Федерального закона от 07.12.2011 г. № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» (далее - Закон 416-ФЗ), на срок реализации такого плана мероприятий допускается несоответствие качества поставляемой холодной или горячей воды установленным требованиям в пределах, определенных таким планом мероприятий, за исключением показателей качества воды, характеризующих ее безопасность.

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

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

В соответствии с пунктом 4 Приложения № 1 к Правилам № 354 продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09). При этом СанПиН 2.1.4.2496-09 утратил силу в связи с изданием СанПиН 2.1.3684-21. В пункте 3.1.11 ранее действовавшего СанПиН 2.1.4.2496-09 было установлено, что в период ежегодных профилактических ремонтов отключение систем горячего водоснабжения не должно превышать 14 суток. Действующий СанПиН 2.1.3684-21 не содержит аналогичных временных ограничений для периода ежегодных профилактических ремонтов. Вместе с тем в соответствии с абзацем 2 пункта 5.1.5 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила № 170), ремонт тепловых сетей, тепловых пунктов и систем теплоснабжения следует производить одновременно в летнее время. Рекомендуемый срок ремонта, связанный с прекращением горячего водоснабжения - 14 дней. В каждом конкретном случае продолжительность ремонта устанавливается органами местного самоуправления.

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

06.09.2012 № 889.

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

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

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

В соответствии с ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1.1, 4, 4.2 и 4.7 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, и, предусмотренных пунктами 1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, решения, предусмотренного пунктом 4.5 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, которое принимается в соответствии с частью 1.2 настоящей статьи, а также решения, предусмотренного пунктом 4.6 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, которое принимается в соответствии с частью 1.3 настоящей статьи.

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

С учетом изложенного, решение об установке (монтаже) системы видеонаблюдения в помещениях многоквартирного дома принимается большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в собрании

собственников помещений в многоквартирном доме, если данная установка (монтаж) не повлечет за собой использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами.

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