



ПРИКАЗ

«09» марта 2023 года

№ 15

г. Ижевск

Об утверждении докладов  
«Результаты правоприменительной практики за 2022 год»

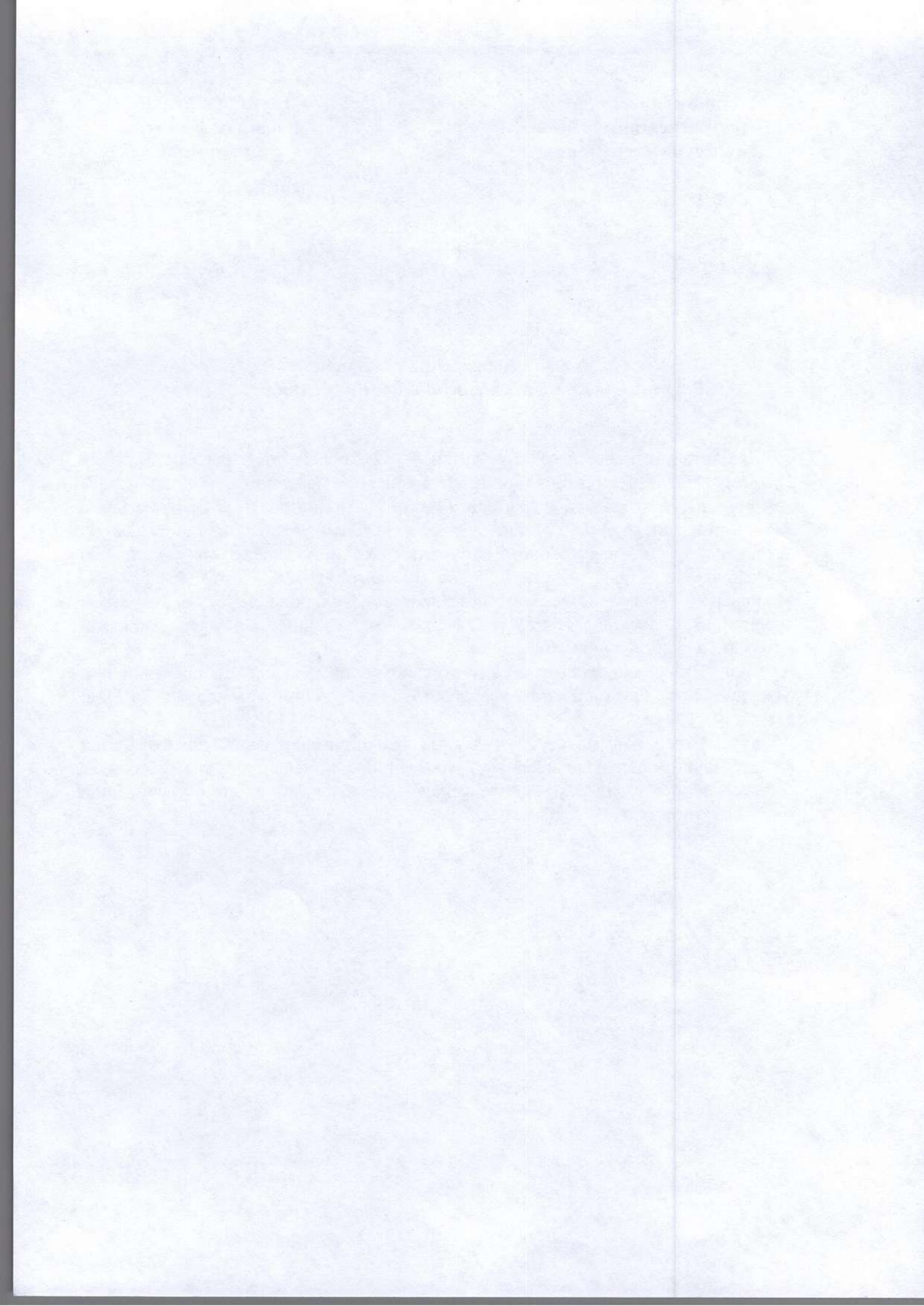
В соответствии с частью 4 статьи 47 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», пункта 18 Постановления Правительства УР от 30 сентября 2021 года № 533 «Об утверждении Положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре)», пункта 20 Постановления Правительства УР от 30 сентября 2021 года № 534 «О региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», **п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить доклад «Результаты правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного жилищного надзора за 2022 год».

2. Утвердить доклад «Результаты правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами за 2022 год».

И. о. начальника Главного управления

М.А. Чистякова



УТВЕРЖДЕН  
приказом Главного управления  
по государственному надзору  
Удмуртской Республики  
«09» марта 2023 года № 15

## **ДОКЛАД**

**«Результаты правоприменительной практики при  
осуществлении регионального государственного лицензионного  
контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по  
управлению многоквартирными домами за 2022 год»**

г. Ижевск

## Содержание

Введение	3
Анализ поступивших обращений	4
Контрольно-надзорная деятельность	4
Мероприятия по контролю без взаимодействия с юридическими лицами	6
Наиболее часто встречающиеся нарушения лицензионных требований	6
Основные изменения законодательства, произошедшие в 2022 году	7
Судебная практика	11
Позиции Минстроя России, выраженные в письмах 2022 года	13
Профилактика нарушений лицензионных требований, анализ состояния подконтрольной среды	20

## Введение

Главное управление по государственному надзору Удмуртской Республики (далее - Управление по надзору УР) является исполнительным органом государственной власти, осуществляющим на территории Удмуртской Республики региональный государственный лицензионный контроль за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - лицензионный контроль).

Лицензионный контроль на территории Удмуртской Республики также осуществляется органами местного самоуправления муниципальных образований, образованных на территории Удмуртской Республики, наделенными отдельными государственными полномочиями Удмуртской Республики по осуществлению лицензионного контроля 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 лицензионному контролю и внесению изменения в статью 35 Закона Удмуртской Республики «Об установлении административной ответственности за отдельные виды правонарушений».

Предметом лицензионного контроля является соблюдение лицензиатом лицензионных требований.

Объектами лицензионного контроля являются деятельность, действия (бездействие) юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии (далее - лицензиат).

Количество подконтрольных субъектов - 120 лицензиатов.

Полномочия Управления по надзору УР определены Положением о Главном управлении по государственному надзору Удмуртской Республики, утвержденном постановлением Правительства Удмуртской Республики от 29 декабря 2017 года № 588.

Настоящий доклад по правоприменительной практике при осуществлении лицензионного контроля за 2022 год подготовлен в рамках реализации части 2 статьи 47 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», пункта 38 Постановления Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», пункта 20 Постановления Правительства УР от 30 сентября 2021 года № 534 «О региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», на основе обобщения и анализа, имеющихся в распоряжении Главного управления материалов и информации.

Обобщение правоприменительной практики проводится для решения следующих задач:

- 1) обеспечение единообразных подходов к применению Управлением по надзору УР и его должностными лицами обязательных требований, законодательства Российской Федерации о государственном контроле (надзоре);
- 2) выявление типичных нарушений обязательных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению указанных нарушений;
- 3) анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба);
- 4) подготовка предложений об актуализации обязательных требований;
- 5) подготовка предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле.

### **Анализ поступивших обращений**

В 2022 году количество поступивших обращений граждан, содержащих доводы о нарушении лицензионных требований, составило 2162 единицы.

Анализ поступивших обращений по тематическим направлениям свидетельствует о том, что лидирующую позицию в обращениях граждан занимают вопросы технического состояния и эксплуатации жилищного фонда (20,4%) и вопросы соблюдения управляющими организациями порядка начисления платы за жилищные и коммунальные услуги (16,4%).

Заявления граждан по вопросам управления жилищным фондом составляют 17,2% от общего количества поступивших обращений.

Вопросы оказания коммунальных услуг ненадлежащего качества составляют 13,4 от общего количества поступивших обращений.

### **Контрольно-надзорная деятельность**

В рамках осуществления лицензионного контроля в 2022 году было проведено 845 внеплановых проверок, по результатам которых выявлено 411 нарушений лицензионных требований.

По результатам проведенных проверок выдано 193 предписания об устранении допущенных нарушений.

В рамках лицензионного контроля в 2022 году было возбуждено 193 дела об административных правонарушениях, в том числе:

143 протоколов по части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований»;

9 протоколов по части 3 статьи 14.1.3 КоАП РФ «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований»;

2 протокола по статье 13.19.2 КоАП РФ «Неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

1 протокола по статье 7.23.2 КоАП РФ «Нарушение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов»;

16 протоколов по статье 7.23.3 КоАП РФ «Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»;

22 протокола по части 24 статьи 19.5 КоАП РФ «Невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания».

Из них должностными лицами Жилищной инспекции и судами вынесено с назначением наказания 132 постановления по делам об административных правонарушениях.

За 2022 год Управлением по надзору УР выдано 10 лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (в сравнение в 2021 году - выдано 11 лицензий). Органом государственного жилищного надзора проведены проверки соответствия соискателей лицензий лицензионным требованиям, установленным частью 6 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Лицензиатами подано 1 заявление о переоформлении действия лицензии в связи с изменением адреса лицензиата.

В 2022 году по обращению управляющих организаций прекращено действие 1 лицензии (за период с 2018 года – прекращено действие 37 лицензий).

Количество лиц, обратившихся за получением квалификационного аттестата – 97 (за 2021 год - 80), выдано квалификационных аттестатов – 64 (за 2021 год – 38).

По результатам лицензирования из 8436 многоквартирных домов на территории Удмуртской Республики 5569 домов находится под управлением управляющих организаций, имеющих соответствующие лицензии. Под управлением ТСЖ находятся 520 многоквартирных домов, под непосредственным управлением 2220 многоквартирных домов, 118 многоквартирных домов находятся под управлением временной управляющей организации, определенной решением органа местного самоуправления.

Органом государственного жилищного надзора ежедневно ведется работа по внесению изменений в реестр лицензий Удмуртской Республики.

Изменения в реестр лицензий вносятся после проведения проверок заявления о внесении изменений и прилагаемых к нему документов на предмет соблюдения условий, указанных в Порядке внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденном Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 декабря 2015 года № 938/пр «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации» (далее - Порядок).

В 2022 году органом государственного жилищного надзора было проведено 782 такие проверки.

### **Мероприятия по контролю без взаимодействия с юридическими лицами**

В 2022 году в рамках лицензионного контроля проведено 62 контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями:

- наблюдение за соблюдением обязательных требований при размещении информации в ГИС ЖКХ;

Кроме того, по требованию Прокуратур Удмуртской Республики Управлением по надзору УР в 2022 году проведено 4 мероприятия по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, на предмет соблюдения требований к размещению информации в ГИС ЖКХ, по результатам которых выявлено 4 факта нарушения лицензионных требований.

### **Наиболее часто встречающиеся нарушения лицензионных требований**

Наиболее часто встречающиеся нарушения лицензионных требований, выявляемые в ходе контрольных мероприятий, проводимых в отношении лицензиатов органами местного самоуправления в рамках переданных полномочий:

- неисполнение управляющей организацией условий договора управления МКД в части надлежащего содержания общего имущества в МКД;
- нарушение условий договора управления МКД в части непредставления, либо несвоевременного представления ответа на обращение гражданина;
- нарушение нормативного уровня обеспечения населения коммунальными услугами;
- нарушения, связанные с порядком начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

В отчетном периоде Управлением по надзору УР были выявлены грубые нарушения лицензионных требований:

- наличие 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;
- не передача технической документации и иных связанных с управлением таким домом документов вновь выбранной управляющей организации;
- несвоевременное заключение договора на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования в многоквартирных домах;
- не информирование диспетчерской службой управляющей организацией



заявителя о планируемых сроках исполнения заявки в течение получаса с момента регистрации заявки.

Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований, выявляемые в ходе контрольных мероприятий на предмет соблюдения требований к размещению информации в ГИС ЖКХ, предусмотренных Федеральным законом от 21.07.2014 №209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», Приказом Минкомсвязи России и Минстроя России от 29 февраля 2016 года №74/114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»:

- отсутствие информации об объектах государственного учета жилищного фонда, включая технические характеристики и состояние;
- отсутствие платежных документов;
- отсутствие отчетов по управлению;
- отсутствие информации о приборах учета;
- неразмещение информации о договорах о предоставлении в пользование части общего имущества собственников помещений в МКД;
- отсутствие полной информации о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме;
- размещение договоров управления, протоколов общих собраний собственников помещений в МКД, без приложений, являющимися неотъемлемыми частями указанных документов.

Основными, наиболее часто встречающимися, нарушениями при проведении проверок заявления о внесении изменений в реестр лицензий и прилагаемых к нему документов, являются:

- неразмещение в ГИС ЖКХ всей необходимой информации, предусмотренной Порядком;
- несоответствие протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, требованиям установленным Приказом Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор»;
- отсутствие кворума, необходимого для принятия решений на общем собрании собственников.

### **Основные изменения законодательства, произошедшие в 2022 году**

1. Согласно постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353, компаниям не нужно будет оплачивать пошлину для предоставления лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. Это позволит организациям сэкономить до 30 тысяч

рублей.

2. С сентября 2022 года Постановлением от 03.02.2022 № 92 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства в РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» установлен порядок проведения, в случаях установленных ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ, перерасчета размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Для исполнителя услуги определены сроки проведения такого перерасчета, а именно корректировка производится в течение I квартала года, следующего за календарным годом, за который производится корректировка.

Кроме того, в вышеуказанном постановлении приведены, в числе прочего, формулы определения размера платы за приобретение холодной воды, горячей воды и электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме, и среднемесячного объема таких ресурсов.

3. Президент России подписал Федеральный закон от 11.06.2022 № 165-ФЗ. Согласно которому были внесены изменения в ч. 2 ст. 44 ЖК РФ: норма о компетенциях общего собрания собственников дополнена пунктом 4.7 о выборе управляющей организации. В соответствии с новой редакцией ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, данный вопрос для положительного решения потребует, чтобы «за» проголосовали собственники, обладающие большинством от всех голосов в МКД. До вступления закона в силу кворум для выбора УО на общем собрании составляет простое большинство: 50%+1 голос от голосов собственников, которые участвовали в ОСС.

4. Проведение проверок надзорными органами осуществляется в соответствии с постановлением Правительства РФ от 10.03.2022 № 336. В текущем году не проводятся плановые проверки. Плановую проверку могут провести только в отношении объектов из категории чрезвычайного риска. Внеплановые проверки организаций ЖКХ будут проводиться после согласования с прокуратурой: при поступлении жалоб граждан, по истечению срока исполнения предписания об устранении нарушений, при непосредственной угрозе причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью граждан. Запрет на проверки не распространяется на мероприятия в рамках продления действия лицензии управляющих организаций: первые такие проверки пройдут уже в конце 2022 года для УО, которые получили лицензию до 2018 года.

## Судебная практика

### **1. Грубые нарушения лицензионных требований (ч. 3 ст. 14.1.3 КоАП РФ).**

1) По факту 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, заключенному в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям

помещения в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и (или) приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

**Примеры судебных актов:** постановление МССУ № 1 Первомайского района г. Ижевска № 5-332/2022 от 21.03.2022; постановление МССУ № 5 Октябрьского района г. Ижевска № 5-219/2022 от 18.03.2022;

2) По факту несвоевременного заключения договора на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования в многоквартирных домах.

**Примеры судебных актов:** постановление МССУ № 1 Устиновского района г. Ижевска № 5-131/2022 от 11.03.2022;

3) По факту не информирования диспетчерской службой управляющей организацией заявителя о планируемых сроках исполнения заявки в течение получаса с момента регистрации заявки.

**Примеры судебных актов:** постановление МССУ № 2 г. Воткинска УР № 5-3421/2022 от 18.07.2022; постановление МССУ № 2 Воткинского района УР № 5-487/2022 от 26.07.2022.

## **2. Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований (ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ):**

1) Неисполнение управляющей организацией условий договора управления МКД в части надлежащего содержания общего имущества в МКД.

**Примеры судебных актов:** постановление МССУ № 4 Завьяловского района УР № 5-587/2022 от 23.06.2022; постановление МССУ № 1 Устиновского района г. Ижевска УР от 30.09.2022 по делу № 5-863/2022;

2) Ненадлежащее содержание крыши (кровли) многоквартирного дома в связи с неосуществлением очистки кровли от снега.

**Примеры судебных актов:** постановление МССУ № 5 Устиновского района г. Ижевска УР от 06.04.2022 по делу № 5-130/2022, постановление МССУ № 1 г. Глазова УР от 21.03.2022 по делу № 5-91/2022;

3) Нарушение условий договора управления многоквартирного дома в части не представления ответа на обращение собственника помещения, нарушение сроков предоставления ответов на обращения.

**Примеры судебных актов:** постановление МССУ № 3 Октябрьского района г. Ижевска УР от 18.01.2022 по делу № 5-45/2022; постановление МССУ № 2 Устиновского района г. Ижевска УР от 31.10.2022 по делу № 5-805/2022; постановление начальника жилищной инспекции – заместителя главного государственного жилищного инспектора УР от 24.11.2022 г. № И6-02-506; постановление начальника жилищной инспекции – заместителя главного государственного жилищного инспектора УР от 10.11.2022 г. № И6-02-503;

4) Выставление жителям МКД платежных документов без включения в реестр лицензий управляющих организаций Удмуртской Республики.

**Пример судебного акта:** постановление МССУ № 5 Октябрьского района г.

Ижевска УР по делу № 5-908/2022 от 24.11.2022;

5) Неперечисление в ресурсоснабжающую организацию денежных средств по договорам ресурсоснабжения.

**Примеры судебных актов:** постановление МССУ № 6 Индустриального района г. Ижевска по делу № 5-367/22 от 21.03.2022, постановление МССУ № 1 Первомайского района г. Ижевска по делу № 5-604/2022 от 18.05.2022, постановление МССУ № 1 Первомайского района г. Ижевска по делу № 5-399/2022 от 17.03.2022.

**3. Невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, в том числе лицензионный контроль в сфере осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, об устранении нарушений лицензионных требований (ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ).**

**Примеры судебных актов:** постановление МССУ № 2 г. Воткинска от 23.03.2022 по делу № 5-76/22, постановление МССУ № 2 Устиновского района г. Ижевска УР № 5-267/2022 от 24.05.2022, постановление МССУ № 1 Первомайского района г. Ижевска по делу № 5-1236/2022 от 26.10.2022.

**4. Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ).**

**Примеры судебных актов:** постановление МССУ № 6 Ленинского района г. Ижевска УР от 22.06.2022 по делу № 5-534/2022; постановление МССУ № 3 Ленинского района г. Ижевска УР от 28.07.2022 по делу № 5-350/2022; постановление МССУ № 5 г. Воткинска от 18.04.2022 по делу № 5-203/2022.

### **Позиции Минстроя России, выраженные в письмах 2022 года**

1. Письмо Минстроя России от 19 сентября 2022 года № 19345-ОГ/16

Вопрос: В сентябре 2022 года многие СМИ выпустили материалы о том, что с сентября 2022 года долги тех жильцов дома, которые не платят за коммунальные услуги, будут распределяться между остальными жильцами, или что с января 2023 года в случае неоплаты отдельными жильцами своих долгов по общедомовым нуждам эти долги перейдут на соседей и будут распределены между добросовестными плательщиками. Все эти новости ссылаются на Постановление Правительства РФ от 03.02.2022 № 92. Прошу указать, какие именно пункты указанного Постановления Правительства РФ № 92 вводят принцип распределения долгов неплательщиков на их соседей по МКД?

Отдел контроля за деятельностью органов государственного жилищного надзора  
Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России

рассмотрел обращение от 16.09.2022 и в пределах своей компетенции сообщает следующее.

Действующее законодательство не предусматривает возможности перераспределения исполнителем коммунальных услуг возникшей у потребителей-должников задолженности по оплате жилищных и коммунальных услуг между жителями многоквартирного дома.

Согласно изменениям, предусмотренным постановлением Правительства Российской Федерации от 03.02.2022 № 92 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме" (далее - Постановление N 92) при наличии в многоквартирном доме общедомового (коллективного) прибора учета коммунальных ресурсов расчет платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества с корректировкой с учетом показаний общедомового (коллективного) прибора учета.

В расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме, включаемые в плату за содержание жилого помещения включены обоснованные расходы на снятие показаний приборов учета, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг (за исключением случаев, когда соответствующие расходы в отношении коммунальных услуг несут ресурсоснабжающие организации по договорам, содержащим условия предоставления коммунальных услуг, заключенным в соответствии с частью 1 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В случае же если многоквартирный дом оборудован автоматизированной информационно-измерительной системой учета коммунальных ресурсов и коммунальных услуг с технической возможностью одномоментного снятия показаний, то расчет платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется исходя из показаний такой системы учета и не ограничивается размером норматива потребления.

Дополнительно определен порядок определения величины перерасчета платы за коммунальные ресурсы, потребляемые на общедомовые нужды в многоквартирном доме, и среднемесячного объема таких ресурсов.

В целях формирования единообразного подхода и приведения в соответствие с действующим жилищным законодательством уточнены формулировки отдельных положений.

Принятие рассматриваемых изменений направлено на совершенствование порядка расчета платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Указанные изменения не вступают в противоречие с актами высшей

юридической силы и не могут рассматриваться как нарушающие права граждан в указанном аспекте.

Кроме того, с учетом предстоящего отопительного периода 2022 - 2023 гг., лицам, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирными домами, рекомендуется заблаговременно организовать, оказать содействие в проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в целях обеспечения принятия на общем собрании собственников помещений в соответствии с частью 9.2 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации решений о порядке определения размера расходов граждан и организаций на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме.

## 2. Письмо Минстроя России от 14 ноября 2022 года № 59913-ОП/04

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и в пределах компетенции сообщает следующее.

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. N 354 (далее - Правила N 354), оплата коммунальной услуги по отоплению осуществляется одним из 2 способов - в течение отопительного периода либо равномерно в течение календарного года. Решение о выборе (изменении) способа оплаты коммунальной услуги по отоплению принимается органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

При оплате в течение календарного года выставляемый ежемесячно объем тепловой энергии определяется исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление в жилом или нежилом помещении по показаниям индивидуального или общего (квартирного), коллективного (общедомового) прибора учета за предыдущий год, а при отсутствии показаний прибора учета - исходя из норматива потребления, с последующей корректировкой размера платы в I квартале, следующего за расчетным годом по формулам 2(3), 2(4), 3, 3(1), 3(3) и 3(4), предусмотренным Приложением N 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 N 354, согласно которому в платежном документе должен указываться размер платы за каждый вид предоставленных коммунальных услуг, определенный в соответствии с Правилами N 354. Сроки, способы и адрес доставки платежного документа определяются согласно подпункту "м" пункта 19 и

пункту 67 Правил N 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 N 354.

Направление платежного документа в целях оплаты коммунальных услуг иным лицам, не являющимся собственниками, пользователями помещений, Правилами N 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 N 354, подлежит включению в платежный документ, выставляемый лицу, являющемуся собственником помещения в момент формирования начислений и проведения корректировки, как обязанному нести бремя содержания данного помещения.

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

### 3. Письмо Минстроя России от 28 июня 2022 года № 29720-ОП/04

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и в пределах установленной компетенции сообщает следующее.

В соответствии с пунктами 5 и 6 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила N 491), внутридомовые инженерные системы горячего водоснабжения и отопления входят в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. В силу подпункта "д" пункта 10 Правил N 491 общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

Требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности, проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, предусмотрены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170 (далее - Правила N 170). Согласно пункту 5.3.1 Правил N 170 температура воды в системе горячего водоснабжения должна поддерживаться при помощи автоматического регулятора, установка которого в системе горячего водоснабжения обязательна. Температура воды на выходе из водоподогревателя системы горячего водоснабжения должна выбираться из условия обеспечения нормируемой температуры в водоразборных точках, но не более 75 град. С.

Аналогичное требование предусмотрено Правилами технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденными приказом Минэнерго России от 24 марта 2003 г. N 115 (далее - Правила N 115), согласно пункту 9.5.1 которых температура воды в системе горячего водоснабжения поддерживается при помощи автоматического регулятора, установка которого в системе горячего водоснабжения обязательна, а присоединение к трубопроводам теплового пункта установок горячего водоснабжения с неисправным регулятором температуры воды не допускается.

Согласно пункту 18 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. N 290 (далее - Минимальный перечень), общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления в многоквартирных домах, включают в том числе проверку исправности, работоспособности, регулировку и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, а также постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.

В соответствии с частью 1 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом может обеспечиваться собственниками помещения путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией (далее - УК) в соответствии со статьей 161 ЖК РФ. В соответствии с частями 2.2 и 2.3 статьи 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом УК данное лицо несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и Правил N 491, а соответствующие расходы согласно части 1 статьи 156 ЖК РФ



включаются в собираемую УК плату за содержание жилого помещения.

В соответствии с подпунктами "а" и "б" пункта 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. N 1110, требование по обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями технических регламентов, в частности Правил N 170 и Правил N 115, а также требованиями, установленными Правилами N 491, является лицензионным требованием.

С учетом вышеизложенного поскольку обеспечение надлежащего содержания внутридомовых систем отопления и горячего водоснабжения входит в перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, то невыполнение требований по надлежащему содержанию внутридомовых систем отопления и горячего водоснабжения в соответствии с Правилами N 491, Правилами N 170, Правилами N 115, в том числе при отсутствии или неработоспособности автоматических регуляторов температуры в системе горячего водоснабжения, может квалифицироваться в качестве осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований в соответствии с частью 2 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

### **Профилактика нарушений лицензионных требований, анализ состояния подконтрольной среды**

Целью профилактической работы является предупреждение нарушений подконтрольными субъектами лицензионных требований, устранение причин, факторов и условий, способствующих нарушениям лицензионных требований; повышение прозрачности системы государственного контроля (надзора) и эффективности осуществления контрольно-надзорной деятельности Управления по надзору УР.

В рамках профилактики нарушений лицензионных требований, установленных жилищным законодательством, соблюдение которых оценивается при проведении Управлением по надзору УР лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, в 2022 году проведена следующая работа.

На официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» Управления по надзору УР размещены перечни нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при осуществлении лицензионного контроля, а также тексты данных правовых актов. Перечни нормативных правовых актов и тексты этих актов поддерживаются в актуальном состоянии.

Были проведены публичные обсуждения итогов правоприменительной практики.

На постоянной основе проводится разъяснительная работа в средствах массовой информации по вопросам соблюдения лицензионных требований.

Обеспечено функционирование телефона «Горячей линии».

Осуществляется устное и письменное консультирование поднадзорных субъектов.

В 2022 году, в рамках осуществления лицензионного контроля, в целях профилактики нарушений обязательных требований, выдано 695 предостережений о недопущении нарушений обязательных требований. Поступило 695 уведомлений об исполнении выданных предостережений о недопущении нарушений лицензионных требований.

Данный факт свидетельствует о том, что в 2022 году лицензиатами выполнялись требования, содержащиеся в предостережениях, что является показателем эффективности такого вида мероприятия по профилактике нарушения обязательных требований.

Анализ показателей, характеризующих состояние подконтрольной среды, свидетельствует, что причинами и условиями нарушений лицензионных требований являются отсутствие необходимого уровня знаний требований законодательства у руководителей юридических лиц и работников, отсутствие со стороны руководителей подконтрольных субъектов надлежащего контроля за соблюдением исполнения соответствующих публично-правовых обязанностей, пробелы в законодательстве, большой объем нормативно-правовых актов, регулирующих сферу деятельности подконтрольных субъектов и их систематическое изменение.

С целью решения данных проблем, Управление по надзору УР продолжит профилактическую работу, с целью повышения уровня информированности подконтрольных субъектов по вопросам соблюдения лицензионных требований, обеспечения доступности сведений о применении лицензионных требований, обеспечения взаимодействия с подконтрольными субъектами и повышения уровня доверия подконтрольных субъектов к органу государственного жилищного надзора, повышения уровня правовой грамотности подконтрольных субъектов, обеспечения единообразия понимания предмета контроля подконтрольными субъектами, мотивации подконтрольных субъектов к добросовестному поведению и сознательному соблюдению лицензионных требований.



