СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ (ИВГОСЖИЛИНСПЕКЦИЯ)

153000, г. Иваново, ул. Театральная, д. 16, тел.: (4932) 41-05-61
E-mail: ivgzi@ivanovoobl.ru, сайт: gzi.ivanovoobl.ru

ПРИКАЗ

«14» июня 2023 г. № 116

Об утверждении Руководств по соблюдению обязательных требований, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и регионального государственного жилищного контроля (надзора) в Ивановской области

В соответствии с пунктом 5 части 3 статьи 46 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», частью 5 статьи 14 Федерального закона от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации», руководствуясь абзацем третьим пункта 3.6 Положения о Службе государственной жилищной инспекции Ивановской области, утвержденного постановлением Правительства Ивановской области от 18.09.2013 № 374-п,

п р и к а з ы в а ю:

1.Утвердить прилагаемые:

-Руководство по соблюдению обязательных требований, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в Ивановской области (приложение № 1);

-Руководство по соблюдению обязательных требований, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках регионального государственного жилищного контроля (надзора) в Ивановской области (приложение № 2).

2. Настоящий приказ вступает в силу с даты его подписания.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Начальник Службы **О.А. Гладун**

Приложение № 1 к приказу Службы
государственной жилищной инспекции
Ивановской области
от 14 июня 2023 № 196

РУКОВОДСТВО
по соблюдению обязательных требований, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в Ивановской области

1. Введение

Служба государственной жилищной инспекции Ивановской области (далее-Служба) является органом исполнительной власти Ивановской области, уполномоченным на осуществление регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – лицензионный контроль).

Настоящее руководство разработано в соответствии с пунктом 5 части 3 статьи 46 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ), с частью 5 статьи 14 Федерального закона от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации», а также в целях информирования контролируемых лиц и иных заинтересованных лиц по вопросам соблюдения обязательных требований, предупреждения нарушений обязательных требований при осуществлении лицензионного контроля.

Руководство не устанавливает обязательных требований, носит рекомендательный характер, и не является нормативным правовым актом.

2. Обязательные требования

Лицензионный контроль осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Положением о Службе государственной жилищной инспекции Ивановской области, утвержденного постановлением Правительства Ивановской области от 18.09.2013 № 374-п, Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее – Положение № 1110), Постановлением Правительства Ивановской области от 27.12.2021 № 695-п «Об утверждении Положения о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением

предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее – Положение № 695-п).

Лицами, которые обязаны соблюдать лицензионные требования являются лицензиаты-юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами.

В соответствии с указанными нормативными правовыми актами к обязательным требованиям, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках лицензионного контроля, отнесены:

- регистрация лицензиата, соискателя лицензии в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации. Юридические лица и индивидуальные предприниматели, зарегистрированные на территориях иностранных государств, к осуществлению деятельности по управлению многоквартирными домами не допускаются;

- отсутствие тождественности или схожести до степени смешения фирменного наименования соискателя лицензии или лицензиата с фирменным наименованием лицензиата, право которого на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами возникло ранее;

- наличие у должностного лица (единоличного исполнительного органа юридического лица, руководителя юридического лица или его филиала либо индивидуального предпринимателя, осуществляющих управление многоквартирным домом, а в случае заключения договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа - единоличного исполнительного органа юридического лица или индивидуального предпринимателя, которым такие полномочия переданы) лицензиата, соискателя лицензии квалификационного аттестата;

- отсутствие у должностного лица лицензиата, должностного лица соискателя лицензии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;

- отсутствие в реестре лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, информации о должностном лице лицензиата, должностном лице соискателя лицензии;

- отсутствие в сводном федеральном реестре лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами информации об аннулировании лицензии, ранее предоставленной лицензиату, соискателю лицензии;

- соблюдение лицензиатом требований к размещению информации, установленных частью 10.1 статьи 161 настоящего Кодекса (размещений информации в

государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в установленные объеме и сроки);

- соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (обеспечение надлежащего содержания общедомового имущества, предоставления коммунальных услуг);

- исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- соблюдение требований, предусмотренных частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации (ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме);

- соблюдение требований, предусмотренных частью 7 статьи 162 и частью 6 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации (обязанности по соблюдению лицензионных требований, возникают с момента внесения сведений в реестр лицензий Ивановской области.);

- иные требования, установленные Правительством Российской Федерации.

Перечень грубых нарушений указан в пункте 4(1) Положения № 1110.

3. Контрольная (надзорная) деятельность

Предметом лицензионного контроля является соблюдение контролируемыми лицами лицензионных требований, предусмотренных пунктами 1 - 6.1 части 1 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также пунктом 3 Положения № 1110 (далее – обязательные требования).

Объектом лицензионного контроля является деятельность, действия (бездействие) контролируемых лиц - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии (лицензиатов).

Проведение контрольных (надзорных) мероприятий, совершение контрольных (надзорных) действий, принятие решений по результатам контрольных (надзорных) мероприятий, оценка исполнения решений Службы осуществляются Службой, его должностными лицами в пределах своей компетенции.

Решения Службы, действия его должностных лиц должны быть объективными и подтверждаться фактическими данными и документами, содержащими достоверную информацию.

Контролируемое лицо при осуществлении лицензионного контроля имеет право:

- присутствовать при проведении профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия, давать пояснения по вопросам их проведения, за исключением мероприятий, при проведении которых не осуществляется взаимодействие контрольных (надзорных) органов с контролируемыми лицами;

- получать от Службы, его должностных лиц информацию, которая относится к предмету профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия и предоставление которой предусмотрено федеральными законами;

- получать от Службы информацию о сведениях, которые стали основанием для проведения внепланового контрольного (надзорного) мероприятия, в том числе в случае проведения указанного мероприятия по требованию прокурора о проведении контрольного (надзорного) мероприятия в рамках надзора за исполнением законов, соблюдением прав и свобод человека и гражданина в связи с поступившими в органы прокуратуры материалами и обращениями, за исключением сведений, составляющих охраняемую законом тайну;

- знакомиться с результатами контрольных (надзорных) мероприятий, контрольных (надзорных) действий, сообщать контрольному (надзорному) органу о своем согласии или несогласии с ними;

- обжаловать действия (бездействие) должностных лиц контрольного (надзорного) органа, решения контрольного (надзорного) органа, повлекшие за собой нарушение прав контролируемых лиц при осуществлении государственного контроля (надзора), муниципального контроля, в досудебном и (или) судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- привлекать Уполномоченного при Президенте Российской Федерации по защите прав предпринимателей, его общественных представителей либо уполномоченного по защите прав предпринимателей в субъекте Российской Федерации к участию в проведении контрольных (надзорных) мероприятий (за исключением контрольных (надзорных) мероприятий, при проведении которых не требуется взаимодействие контрольного (надзорного) органа с контролируемыми лицами).

Служба в рамках установленной компетенции осуществляет:

1. Профилактические мероприятия:

- информирование;

- обобщение правоприменительной практики;

- объявление предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований;

- консультирование;

- профилактический визит.

Служба осуществляет информирование посредством размещения на сайте следующих сведений:

-тексты нормативных правовых актов, регулирующих осуществление лицензионного контроля;

- сведения об изменениях, внесенных в нормативные правовые акты, регулирующие осуществление лицензионного контроля, о сроках и порядке их вступления в силу;

- перечень нормативных правовых актов с указанием структурных единиц этих актов, содержащих лицензионные требования, оценка соблюдения которых является предметом лицензионного контроля, а также информацию о мерах ответственности, применяемых при нарушении лицензионных требований, с текстами в действующей редакции;

- утвержденные проверочные листы;

-руководства по соблюдению обязательных требований, разработанные и утвержденные в соответствии с Федеральным законом «Об обязательных требованиях»;

- перечень индикаторов риска нарушения лицензионных требований, порядок отнесения объектов лицензионного контроля к категориям риска;

-программу профилактики рисков причинения вреда;

-исчерпывающий перечень сведений, которые могут запрашиваться контрольным (надзорным) органом у контролируемого лица в рамках лицензионного контроля;

-сведения о способах получения консультаций по вопросам соблюдения лицензионных требований и прочее.

Обобщение правоприменительной практики осуществляется путем сбора и анализа данных о проведенных контрольных (надзорных) мероприятиях и их результатов, а также поступивших в Службу обращений.

Государственный жилищный инспектор по обращениям контролируемых лиц и их представителей осуществляет консультирование в устной или письменной форме.

Консультирование осуществляется по телефону, посредством видео-конференц-связи, на личном приеме либо в ходе проведения профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия.

При устном консультировании государственный жилищный инспектор обязан предоставлять информацию по следующим вопросам:

- организация и осуществление лицензионного контроля;
- порядок проведения профилактических мероприятий;
- предмет лицензионного контроля.

Письменное консультирование осуществляется по предмету лицензионного контроля в случае поступления соответствующего обращения в письменной форме.

Государственный жилищный инспектор не вправе осуществлять консультирование контролируемых лиц и их представителей, выходящее за рамки информирования о стандартных процедурах и условиях осуществления лицензионного контроля и влияющее прямо или косвенно на индивидуальные решения контролируемых лиц.

В случае наличия у Службы сведений о готовящихся нарушениях лицензионных требований или признаках нарушений лицензионных требований и (или) в случае отсутствия подтвержденных данных о том, что нарушение лицензионных требований причинило вред (ущерб) охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, Служба объявляет контролируемому лицу предостережение и предлагает принять меры по обеспечению соблюдения лицензионных требований.

Контролируемое лицо в течение пятнадцати рабочих дней со дня получения предостережения вправе подать в Службу возражение.

Профилактический визит проводится государственным жилищным инспектором в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица либо путем использования видео-конференц-связи.

Обязательные профилактические визиты проводятся в отношении:

- объектов лицензионного контроля, отнесенных к категории высокого риска;
- контролируемых лиц, приступающих к осуществлению деятельности по управлению многоквартирными домами.

Обязательный профилактический визит проводится не позднее чем в течение одного года с момента начала осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Обязательный профилактический визит в отношении объектов лицензионного контроля, отнесенных к категории высокого риска, проводится не позднее одного года с момента отнесения объекта лицензионного контроля к категории высокого риска.

В ходе профилактического визита государственный жилищный инспектор может осуществлять сбор сведений, необходимых для отнесения объектов лицензионного контроля к категориям риска.

О проведении профилактического визита контролируемое лицо должно быть уведомлено не позднее чем за пять рабочих дней до даты его проведения.

Контролируемое лицо вправе отказаться от проведения профилактического визита, уведомив об этом Службу не позднее чем за три рабочих дня до даты его проведения.

В случае если при проведении профилактического визита установлено, что объекты лицензионного контроля представляют явную непосредственную угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям или такой вред (ущерб) причинен, государственный жилищный инспектор в день проведения профилактического визита направляет соответствующую информацию уполномоченному должностному лицу Службы для принятия решения о проведении контрольных (надзорных) мероприятий.

2. Контрольные (надзорные) мероприятия

2.1. Без взаимодействия с контролируемым лицом:

- наблюдение за соблюдением обязательных требований;
- выездное обследование.

2.2. Через взаимодействие с контролируемым лицом:

- инспекционный визит;
- документарная проверка;
- выездная проверка.

Контрольные (надзорные) мероприятия, за исключением контрольных (надзорных) мероприятий, осуществляемых без взаимодействия с контролируемыми лицами, проводятся в виде плановых и внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий.

Плановые контрольные (надзорные) мероприятия осуществляются в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей.

Плановые контрольные (надзорные) мероприятия проводятся на основании плана проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий на очередной календарный год, формируемого Службой и подлежащего согласованию с органами прокуратуры.

Плановые контрольные (надзорные) мероприятия в отношении объектов лицензионного контроля в зависимости от категории риска проводятся со следующей периодичностью:

- для категории высокого риска - одно из следующих контрольных (надзорных) мероприятий:

инспекционный визит - один раз в три года;

документарная проверка - один раз в три года;

выездная проверка - один раз в три года;

- для категории среднего риска - одно из следующих контрольных (надзорных) мероприятий:

инспекционный визит - один раз в четыре года;

документарная проверка - один раз в четыре года;

выездная проверка - один раз в четыре года;

- для категории умеренного риска - одно из следующих контрольных (надзорных) мероприятий:

инспекционный визит - один раз в пять лет;

документарная проверка - один раз в пять лет;

выездная проверка - один раз в пять лет.

В отношении объектов лицензионного контроля, которые отнесены к категории низкого риска, плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся.

Внеплановые контрольные (надзорные) мероприятия проводятся по основаниям, предусмотренным пунктами 1,3-6 части 1 статьи 57 и частью 12 статьи 66 Федерального закона № 248-ФЗ.

Контрольное (надзорное) мероприятие может быть начато после внесения в единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий сведений, установленных правилами его формирования и ведения, за исключением наблюдения за соблюдением обязательных требований и выездного обследования, а также случаев неработоспособности единого реестра контрольных (надзорных) мероприятий, зафиксированных оператором реестра.

3. Нарушения лицензионных требований

За нарушение лицензионных требований Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) установлена ответственность:

- осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии на ее осуществление, если такая лицензия обязательна (ч.1 ст.14.1.3 КоАП РФ);

- осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований, за исключением случаев, предусмотренных статьей 13.19.2 КоАП РФ (ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ);

- осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований (ч. 3 ст. 14.1.3 КоАП РФ);

- не размещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ч. 1, 2 ст. 13.19.2 КоАП РФ).

Кроме того, КоАП РФ установлены следующие основания для привлечения контролируемых лиц к административной ответственности:

- 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, за исключением случаев, предусмотренных частью 24.1 статьи 19.5 КоАП РФ (часть 24 статьи 19.5 КоАП РФ);

- воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора) (статья 19.4.1 КоАП РФ);

- непредставление сведений (информации) (статья 19.7 КоАП РФ);

- нарушение юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем установленного порядка представления уведомлений о начале осуществления предпринимательской деятельности (статья 19.7.5-1 КоАП РФ);

- неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный КоАП РФ (часть 1 статьи 20.25 КоАП РФ).

Согласно статье 23.55 КоАП РФ уполномоченные должностные лица Службы рассматривают дела об административных правонарушениях, предусмотренных частью 1 статьи 13.19.2, статьей 14.1.3 КоАП РФ.

Протоколы об административных правонарушениях, предусмотренные статьями 19.5, 19.4.1, ст. 19.7, 19.7.5-1, 20.25 КоАП РФ, направляются на рассмотрение мировым судьям по месту рассмотрения в соответствии с требованиями КоАП РФ.

4. Рекомендации по соблюдению лицензионных требований

В целях соблюдения лицензионных требований следует неукоснительно следовать нормам жилищного законодательства, законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, которыми Служба руководствуется при осуществлении лицензионного контроля.

Лицензионные требования установлены:

1) частью 10 статьи 162 ЖК РФ, согласно которой управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме, за нарушение срока установлена административная ответственность предусмотренная частью 1 статьи 7.23.2 КоАП Российской Федерации;

2) частью 2.3 ст. 161 ЖК РФ, а именно: при управлении домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства дома, качество которых должно соответствовать требованиям

установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг, или в случаях заключения собственниками договоров оказания услуг непосредственно с ресурсоснабжающими организациями — за обеспечение готовности инженерных систем;

3) частью 2 ст. 162 ЖК РФ, а именно: выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях заключения собственниками договоров оказания услуг непосредственно с ресурсоснабжающими организациями обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность;

4) частью 3.1 ст. 45 ЖК РФ, а именно: ведение реестра собственников помещений, который должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать собственников (ФИО физического лица или полное наименование и ОГРН юридического лица, номер помещения), размеры принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество, а также предоставление в течение пяти дней с момента получения обращения в письменной форме, в том числе обращения с использованием системы, этого реестра инициатору собрания в течение 5 дней с момента получения от него соответствующего письменного обращения;

5) частью 7 ст. 162 ЖК РФ, а именно: выполнение обязанности приступить к исполнению договора управления с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением договора управления домом;

6) частью 6 ст. 198 ЖК РФ, согласно которой исключение сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта РФ является основанием для прекращения лицензиатом деятельности по управлению таким домом. С даты исключения сведений о доме из реестра лицензиат не вправе управлять таким домом, в том числе начислять и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлять платежные документы потребителям, за исключением нескольких случаев. Так, управляющая организация в случае исключения сведений о доме из реестра лицензий, а также в случае прекращения или аннулирования лицензии обязана надлежащим образом исполнять обязанности по управлению, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества до дня:

-возникновения обязательств по управлению домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников или отобранной по результатам открытого конкурса;

-возникновения обязательств по договору управления, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья (далее - ТСЖ) или кооперативом;

-возникновения обязательств по договорам, заключаемых при непосредственном управлении домом;

-государственной регистрации ТСЖ или кооператива.

Лицензионные требования, нарушение которых является грубым нарушением:

1) Нарушение требования об оказании всех услуг и (или) выполнении работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества, предоставление качественных коммунальных услуг или в случаях заключения собственниками договоров оказания услуг непосредственно с ресурсоснабжающими организациями об обеспечении готовности инженерных систем, если это нарушение:

-повлекло причинение вреда жизни или тяжкого вреда здоровью граждан, которое подтверждено вступившим в законную силу решением суда;

-выразилось в не проведении испытаний на прочность и плотность (гидравлических испытаний) узлов ввода и систем отопления, промывки и регулировки систем отопления, выполняемых в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения в домах;

-выразилось в не заключении в течение 30 календарных дней со дня начала исполнения договора управления, договоров о выполнении работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования, выполнении работ по эксплуатации, в том числе по обслуживанию и ремонту лифтов, подъемных платформ для инвалидов в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации.

2) Нарушение исполнения обязанностей по договору управления:

-в части не заключения в течение 30 календарных дней со дня начала исполнения договора управления договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества;

-в части наличия у управляющей организации признанной ей 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 предоставления собственникам и пользователям помещений коммунальной услуги соответствующего вида и (или) приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, независимо от факта последующей оплаты указанной задолженности лицензиатом;

-в части отказа, уклонения, нарушения порядка и сроков передачи, осуществляемой в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования принявшим на себя обязательства по управлению домом управляющей организации, ТСЖ или кооперативу, а в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений - одному из собственников, указанному в решении общего собрания;

-в части нарушения лицензиатом требований к осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания, предусмотренных пунктом 13 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

3) Нарушение требований, предусмотренных частью 7 статьи 162 и частью 6 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации:

-в части непрекращения лицензиатом деятельности по управлению многоквартирным домом в течение 3 дней со дня исключения сведений о таком доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, за исключением осуществления такой деятельности в соответствии с положениями части 3 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В рамках осуществления лицензионного контроля Службой выявлен ряд наиболее часто встречающихся нарушений обязательных требований:

- правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда;
- некачественное предоставление коммунальных услуг населению;
- требований законодательства о раскрытии информации;
- порядка расчёта внесения платы за жилищно-коммунальные услуги;
- неисполнения предписаний.

В целях предупреждения совершения новых правонарушений, информирования контролируемых лиц о рекомендуемых мерах по соблюдению обязательных требований Службой рекомендуется:

-осуществлять надлежащее содержание многоквартирных домов подконтрольными субъектами;

-организовать занесение сведений в систему в полном объеме в соответствии с требованиями Федерального закона № 209-ФЗ о ГИС ЖКХ:

-повышать уровень правовой грамотности специалистов контролируемых лиц;

-активно участвовать в профилактических мероприятиях, проводимых Службой.

Перечень нормативных правовых актов, регулирующих соблюдение обязательных требований и определяющих порядок и условия осуществления лицензионного контроля:

1) Гражданский кодекс Российской Федерации;

2) Жилищный кодекс Российской Федерации;

3) Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях;

4) Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;

5) Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании»;

6) Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

7) Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

8) Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов»;

9) Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

10) постановление Правительства Российской Федерации от 28.04.2005 № 266 «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения»;

11) постановление Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»;

12) постановление Правительства Российской Федерации от 21.05.2005 № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения»;

13) постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

14) постановление Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 № 549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан»;

15) постановление Правительства Российской Федерации от 30.06.2010 № 489 «Об утверждении Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»;

16) постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2011 № 318 «Об утверждении Правил осуществления государственного контроля (надзора) за соблюдением требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»;

17) постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее - Правила № 354);

18) постановлением Правительства Российской Федерации от 16.05.2011 № 373 «О разработке и утверждении административных регламентов исполнения государственных функций и административных регламентов предоставления государственных услуг»;

19) постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

20) постановление Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» (далее - Правила №410);

21) постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

22) постановление Правительства Российской Федерации от 10.02.2017 № 166 «Об утверждении Правил составления и направления предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований, подачи юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем возражений на такое предостережение и их рассмотрения, уведомления об исполнении такого предостережения»;

23) постановление Правительства Российской Федерации от 28.04.2015 №415 «О Правилах формирования и ведения единого реестра проверок»;

24) постановление Правительства Российской Федерации от 09.07.2016 № 649 «О мерах по приспособлению жилых помещений и имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов»;

25) постановление Правительства Российской Федерации от 24.06.2017 № 743 «Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах»;

26) постановление Правительства Российской Федерации от 17.08.2016 № 806 «О применении риск-ориентированного подхода при организации отдельных видов государственного контроля (надзора) и внесении изменений в некоторые акты правительства Российской Федерации»;

27) постановление Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее - постановление № 306);

28) распоряжение Правительства Российской Федерации от 30.04.2014 № 718-р «Об утверждении индексов изменения размеров вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по субъектам Российской Федерации и предельно допустимых отклонений по отдельным муниципальным образованиям от величины указанных индексов»;

29) распоряжение Правительства Российской Федерации от 19.04.2016 № 724-р «Об утверждении перечня документов и (или) информации, запрашиваемых и получаемых в рамках межведомственного информационного взаимодействия органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля (надзора) при организации и проведении проверок от иных государственных органов, органов местного самоуправления либо организаций, в распоряжении которых находятся эти документы и (или) информация»;

30) постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее - Правила № 170);

31) приказ Госстроя Российской Федерации от 18.07.2002 № 149 «Об установлении перечня должностных лиц, уполномоченных составлять протоколы об административных правонарушениях в области строительства и жилищной сфере»;

32) приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 26.06.2009 № 239 «Об утверждении Порядка содержания и ремонта внутридомового газового оборудования в Российской Федерации»;

33) приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 09.04.2012 № 162 «Об утверждении Порядка осуществления уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации контроля за соблюдением стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

34) постановление Правительства Ивановской области от 27.12.2021 № 695-п «Об утверждении Положения о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»

4.1. Рекомендации по соблюдению лицензионных требований в части соблюдения правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда

Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

-организацию эксплуатации жилищного фонда;

-взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;

-все виды работы с нанимателями и арендаторами

-техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;

-осмотры;

-подготовка к сезонной эксплуатации;

-текущий ремонт;

-капитальный ремонт.

В основную деятельность по содержанию жилищного фонда включается следующее:

-система технического осмотра жилых зданий;

-техническое обслуживание жилых домов;

-подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации;

-организация и планирование текущего ремонта;

-организация и планирование капитального ремонта.

Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений.

Плановые осмотры жилых зданий подразделяются на:

-общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;

-частичные - осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, должны проводиться внеочередные (внеплановые) осмотры.

Результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

Организация по обслуживанию жилищного фонда на основании актов осмотров и обследования должна в месячный срок:

-составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период;

-уточнить объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра - на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта;

-проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в зимних условиях.

Целью подготовки объектов жилищно-коммунального хозяйства к сезонной эксплуатации является обеспечение сроков и качества выполнения работ по обслуживанию (содержанию и ремонту) жилищного фонда, обеспечивающих нормативные требования проживания жителей и режимов функционирования инженерного оборудования в зимний период.

При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит:

-устранить неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;

-привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приямков;

-обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов;

-котельные, тепловые пункты и узлы должны быть обеспечены средствами автоматизации, контрольно-измерительными приборами (КИП), запорной регулирующей аппаратурой, схемами разводки систем отопления, горячего водоснабжения (ГВС), холодного водоснабжения (ХВС), приточно-вытяжной вентиляции, конструкциями с указанием использования оборудования при различных эксплуатационных режимах (наполнении, подпитке, спуске воды из систем отопления и др.), техническими паспортами оборудования, режимными картами, журналами записи параметров, журналами дефектов оборудования.

Готовность многоквартирных домов к эксплуатации в зимних условиях подтверждается наличием актов проверки готовности к отопительному периоду, которые составляются комиссией, образуемой органом местного самоуправления, по результатам проверки многоквартирных домов на соответствие требованиям раздела IV Правил оценки готовности к отопительному периоду, утвержденных приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 12.03.2013 № 103 «Об утверждении Правил оценки готовности к отопительному периоду».

На основании актов проверки готовности к отопительному периоду оформляются паспорта готовности объектов к отопительному периоду по каждому объекту проверки.

Текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и

работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

Примерный перечень работ, относящихся к текущему ремонту, приведен в приложении № 7 Правил № 170. Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

При капитальном ремонте следует производить комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

Примерный перечень работ, приводящихся за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт жилищного фонда, приведен в приложении № 8 Правил № 170.

В соответствии со статьей 166 ЖК РФ перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, в рамках региональной программы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ивановской области на 2015-2044 годы, утвержденной постановлением Правительства Ивановской области от 30.04.2014 № 164-п определен в статье 5 Закона Ивановской области от 27.06.2013 № 51-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Ивановской области» и включает в себя:

- ремонт или замену внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

- ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;

- ремонт крыши;

- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

- утепление и ремонт фасада;

- ремонт фундамента многоквартирного дома;

- разработку и проведение экспертизы сметной документации, разработку и проведение экспертизы проектной документации в случае, если подготовка проектной

документации необходима в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности;

- осуществление строительного контроля;

- ремонт системы противопожарной защиты многоквартирного дома, вентиляции, газодымоудаления;

- оценку технического состояния многоквартирного дома.

4.2. Рекомендации по соблюдению обязательных требований в части начисления платы за коммунальные услуги, предоставленные собственникам (пользователям) жилых помещений

В соответствии с пунктом 2 Правил № 354 потребителю в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома могут быть предоставлены следующие виды коммунальных услуг и, соответственно, начислена плата за такие коммунальные услуги как:

-отопление;

-холодное водоснабжение;

-горячее водоснабжение (по двухкомпонентному тарифу - за компоненты «теплоноситель» и «тепловая энергия»);

-водоотведение (отведение сточных бытовые воды по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения);

-электроснабжение;

-газоснабжение;

-коммунальная услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Законодательство определило следующие условия правомерности начисления платы за жилищно-коммунальные услуги:

-соблюдение утвержденного порядка (формулы) начисления платы;

-применение утвержденного тарифа за коммунальную услугу;

-применение утвержденного норматива потребления;

-соблюдение требований к качеству и бесперебойности предоставляемой услуги;

-фактическое предоставление услуги;

-степень благоустройства многоквартирного или жилого дома.

В соответствии с пунктом 1 статьи 157 Жилищного кодекса размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Порядок расчета размера платы за коммунальные услуги устанавливается разделом VI Правил № 354 и приложением № 2 указанных Правил № 354.

Приложением № 2 Правил № 354 предусмотрены 30 формул, представляющие собой варианты начисления в зависимости от:

-вида коммунальной услуги;

-вида объекта снабжения (помещение или общедомовое имущество);

-типа помещения: комната в коммунальной квартире, жилой дом (домовладение), квартира (жилое помещение);

-типа снабжения: централизованное или самостоятельное производство ресурса (для отопления или горячего водоснабжения);

-наличия или отсутствия прибора учета: индивидуального, общеквартирного или коллективного (общедомового)

В формулах по расчету платы за коммунальную услугу обязательными составляющими элементами выступают:

-норматив потребления (объем потребленного ресурса);

-тариф на коммунальную услугу;

-количество постоянно/временно проживающих в жилом помещении человек.

Согласно абзацу второму пункта 1 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации в предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами.

Тарифы на коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газо- и электроснабжение) устанавливаются и утверждаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Объем потребленного ресурса может быть определен по показаниям прибора(ов) учета или по нормативу потребления.

Порядок учета коммунальных услуг с использованием приборов учета, основания и порядок проведения проверок состояния приборов учета и правильности снятия их показаний установлен разделом VII Правил № 354.

Показания индивидуальных, коллективных (общедомовых) и общих (квартирных) приборов учета являются основаниями начисления платы.

К использованию допускаются приборы учета утвержденного типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений (пункт 80 Правил № 354).

Потребитель в многоквартирном доме вносит плату за коммунальные услуги (за исключением коммунальной услуги по отоплению), предоставленные потребителю в жилом и нежилом помещении в случаях, установленных Правилами № 354, за исключением случая непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме, а также случаев, если способ управления в многоквартирном доме не выбран либо выбранный способ управления не реализован, при которых потребитель в многоквартирном доме в составе платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальной услуги по отоплению) отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

Потребитель коммунальной услуги по отоплению вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом или нежилом помещении

и плату за ее потребление в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (пунгкт 40 Правил № 354).

В случае отсутствия приборов учета на конкретный вид коммунальной услуги, начисления производятся по нормативу потребления.

В соответствии с частью 1 статьи 157 Жилищного кодекса нормативы потребления на все виды коммунальных услуг утверждаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правилами установления и определения нормативов потребления, утвержденными Постановлением № 306.

Следовательно, установление правомерности начисления платы за коммунальные услуги требует оценки соблюдения установленного порядка начисления платы за коммунальные услуги. Исполнитель услуг обязан начислять плату за услуги, исходя из установленных уполномоченными органами действующих тарифов, действующих нормативов потребления, зафиксированных приборами учета показаний, а также относимых к конкретным условиям формул порядка начисления платы.

При начислении платы за коммунальные услуги учитывается степень благоустройства многоквартирного дома или жилого дома - качественная характеристика многоквартирного дома или жилого дома, определяемая наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем (пункт 2 Правил № 354).

В соответствии с подпунктами «г», «д», «е» пункта 19 и пункта 20 Правил № 354 в договоре на оказание услуг указывается следующая информация:

-наименование предоставляемой потребителю коммунальной услуги (коммунальных услуг);

-размер (объем, площадь) отапливаемых помещений, количество лиц, постоянно проживающих в жилом помещении;

-требования к качеству предоставляемой коммунальной услуге (коммунальных услуг),

-для домовладений — сведения о направлениях потребления коммунальных услуг (освещение, приготовление пищи для людей, приготовление кормов для скота, отопление, подогрев воды, полив и т.д.), площадь земельного участка, режим водопотребления и другие.

В соответствии с частью 3 статьи 162 Жилищного кодекса в случае если управление многоквартирным домом осуществляется управляющей компанией в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

2) порядок определения цены договора и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

Следовательно, размер платы за коммунальные услуги зависит от степени благоустройства многоквартирного жилого дома или жилого дома (домовладения).

Потребитель должен оплачивать услуги только исходя из фактически предоставляемых услуг, перечень которых указывается в договоре на предоставление услуг или договоре управления.

Требования к качеству и допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг изложены в приложении № 1 к Правилам № 354.

Исполнитель обязан уменьшать размер платы при предоставлении услуг ненадлежащего качества или с превышением допустимой продолжительности (подпункт «г» пункта 31 Правил № 354).

Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества или с превышением допустимой продолжительности установлены в приложении № 1 к Правилам № 354.

Следовательно, размер платы за коммунальные услуги зависит от качества и бесперебойности предоставленной коммунальной услуги. Потребитель имеет право на качественную коммунальную услугу, а в случае нарушения данного требования исполнителем услуг - на уменьшение размера платы за такую услугу.

4.3. Рекомендации по соблюдению лицензионных требований в части предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

Коммунальные услуги должны предоставляться в необходимых объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

В перечень коммунальных услуг в настоящее время включены следующие услуги:

-услуга по холодному водоснабжению;

-услуга по горячему водоснабжению;

-услуга по водоотведению;

-услуга по электроснабжению;

-услуга по газоснабжению;

-услуга по отоплению, в том числе продажа твердого топлива при наличии печного отопления.

-услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Требования к качеству коммунальных услуг установлены в приложении № 1 к Правилам № 354.

С целью установления и устранения фактов оказания потребителям коммунальных услуг ненадлежащего качества при обнаружении исполнителем факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее - нарушение качества коммунальных услуг) всем или части потребителей в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технологического обеспечения, исполнитель обязан зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества коммунальных услуг (если они известны исполнителю). Если

исполнителю такие причины неизвестны, то исполнитель обязан незамедлительно принять меры к их выяснению.

В течение суток с момента обнаружения указанных фактов исполнитель обязан проинформировать потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг.

Также при обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем.

Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой. При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги, и вид такой коммунальной услуги. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем сообщение потребителя (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение потребителя, и время его регистрации.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан немедленно сообщить об этом обратившемуся потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений.

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

После устранения причин нарушения качества коммунальной услуги исполнитель обязан удостовериться в том, что потребителю предоставляется коммунальная услуга надлежащего качества в необходимом объеме.

4.4. Рекомендации по соблюдению обязательных требований, связанных с раскрытием (предоставлением) информации

Способы раскрытия (предоставления) информации в соответствии с Правилами № 416 различаются для управляющих организаций, имеющих лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и организаций, не являющихся лицензиатами (товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы, жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы).

Таким образом, управляющие организации обязаны обеспечить раскрытие информации путем размещения информации на постоянной основе следующим образом (пункт 31 Правил № 416):

а) на вывесках у входа в представительство управляющей организации (действующий офис управляющей организации):

- наименование (фирменное наименование) управляющей организации;
- адрес местонахождения управляющей организации;
- контактные телефоны управляющей организации, адрес электронной почты;
- режим работы управляющей организации.

При изменении, указанная информация размещается в течение 3 рабочих дней со дня изменения.

б) на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом:

- наименование (фирменное наименование) управляющей организации, номер лицензии, срок действия лицензии, информация об органе, выдавшем указанную лицензию, адрес местонахождения, в том числе представительства управляющей организации, режим работы, информация о днях и часах приема, адрес официального сайта управляющей организации (при наличии) в сети «Интернет», адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно- коммунального хозяйства в сети «Интернет»;
- контактные телефоны управляющей организации, представительства управляющей организации, аварийно-диспетчерской службы и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций;
- уведомления о предстоящих работах, проверках оборудования, восстановительных работах, иных мероприятиях, которые могут повлечь неудобство для собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме либо потребовать присутствия таких собственников и пользователей или их представителей в помещении в многоквартирном доме в определенное время, с указанием времени проведения таких мероприятий;
- уведомления об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

При изменении наименования (фирменного наименования) управляющей организации, номера лицензии, срока действия лицензии, информации об органе, выдавшем указанную лицензию, адресе местонахождения, в том числе представительства управляющей организации, режиме работы, информации о днях и часах приема, адресе официального сайта управляющей организации (при наличии) в сети «Интернет», адресе официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет», а также контактных телефонах управляющей организации, представительства управляющей организации, аварийно-диспетчерской службы и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций, такая информация подлежит раскрытию течение 3 рабочих дней со дня изменения.

Уведомления о предстоящих работах, проверках оборудования, восстановительных работах, иных мероприятиях, которые могут повлечь неудобство для собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме либо потребовать присутствия таких

собственников и пользователей или их представителей в помещении в многоквартирном доме в определенное время, с указанием времени проведения таких мероприятий подлежит раскрытию не позднее чем за 3 рабочих дня до дня осуществления соответствующих мероприятий.

Уведомление об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги подлежит раскрытию не позднее чем за 30 календарных дней до дня предоставления собственникам и пользователям платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в ином размере, если иной срок информирования собственников помещений в многоквартирном доме не установлен договором управления многоквартирным домом.

в) на информационных стендах (стойках) в представительстве управляющей организации:

- наименование (фирменное наименование) управляющей организации, номер лицензии, срок действия лицензии, информация об органе, выдавшем указанную лицензию, адрес местонахождения, в том числе представительства управляющей организации, режим работы, информация о днях и часах приема, адрес официального сайта управляющей организации (при наличии) в сети «Интернет», адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно- коммунального хозяйства в сети «Интернет»;

- контактные телефоны управляющей организации, представительства управляющей организации, аварийно-диспетчерской службы и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций;

- пошаговая инструкция о порядке установки индивидуального прибора учета. Информация о сроках внесения платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, последствиях несвоевременного и (или) неполного внесения такой платы, об обязательных и (или) рекомендуемых сроках передачи показаний приборов учета исполнителю коммунальных услуг в соответствии с порядком и условиями приема таких показаний, которые установлены договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

- информация об органе государственного жилищного надзора (функции, наименование, адрес, контактный телефон, фамилия, имя и отчество (при наличии) руководителя);

- сведения о размерах цен (тарифов), подлежащих применению при определении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, и о реквизитах нормативных правовых актов, решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (при их наличии), которыми они установлены;

- сведения о нормативах потребления коммунальных услуг и нормативах потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также в случае принятия в субъекте Российской Федерации решения об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) - сведения о величине установленной социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) для групп домохозяйств и типов жилых помещений;

- информационная памятка о правилах безопасного использования газа в быту, информация об обязанности потребителя заключить договор о техническом обслуживании и ремонте внутриквартирного газового оборудования;

- информационная памятка, содержащая сведения о составе ежемесячной платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, контактные телефоны лиц, ответственных за начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

- образцы заполнения заявок, жалоб и иных обращений граждан и организаций;

- стенд с перечнем предлагаемых управляющей организацией работ и услуг; сведения о местах накопления отходов, сбора (в том числе раздельного сбора) отходов I - IV классов опасности;

- информация о правилах обращения с отходами I - IV классов опасности, порядке осуществления раздельного сбора отходов;

- информационная памятка о правилах безопасного использования ртутьсодержащих ламп и приборов;

- уведомления об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

В случае изменения информации, указанной в абзацах втором - пятнадцатом настоящего подпункта, такая информация подлежит раскрытию в течение 3 рабочих дней со дня изменения.

Уведомление об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги подлежит раскрытию не позднее чем за 30 календарных дней до дня предоставления собственникам и пользователям платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в ином размере, если иной срок информирования собственников помещений в многоквартирном доме не установлен договором управления многоквартирным домом.

г) на официальном сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее - система ГИС ЖКХ) www.dom,gosuslugi.ru информации, предусмотренной законодательством Российской Федерации о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Таким образом, в системе ГИС ЖКХ подлежит размещению информация в объеме сведений, установленных разделом 10 Состава информации, утвержденного приказом Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

4.5 Рекомендации по соблюдению обязательных требований в части соблюдения правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования

В соответствии с подпунктом «к» пункта 21 Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 № 549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан» (далее - Правила поставки газа № 549) на абоненте

лежит обязанность обеспечивать надлежащее техническое состояние внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования (далее - ВДГО и ВКГО соответственно), своевременно заключать договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования.

Согласно пункту 3 Правил поставки газа для обеспечения коммунально- бытовых нужд граждан абонентом может выступать как владелец жилого помещения (квартиры) в многоквартирном доме, так и исполнитель коммунальной услуги газоснабжения (управляющая организация, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иной специализированный кооператив).

«Внутридомовое газовое оборудование» - газопроводы многоквартирного дома, являющиеся общим имуществом собственников помещений, проложенные от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарные и (или) групповые баллонные установки сжиженных углеводородных газов, предназначенные для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующее оборудование (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технические устройства на газопроводах, в том числе регулирующая и предохранительная арматура, системы контроля загазованности помещений, коллективные (общедомовые) приборы учета газа, а также приборы учета газа, фиксирующие объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (пункт 3 Правил поставки газа № 549).

В силу пункта 5 Правил № 491 газопроводы многоквартирного дома до первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков относятся к внутридомовой инженерной системе газоснабжения и являются частью общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно статье 154 ЖК РФ плата за содержание общего имущества является составной частью платы за жилое помещение.

Статьей 155 ЖК РФ определено, что плата за жилое помещение в зависимости от выбранного собственниками жилых помещений способа управления многоквартирным домом вносится управляющей организацией, товариществами собственников жилья (ТСЖ), жилищно-строительными кооперативами (ЖСК), жилищными кооперативами (ЖК) или ином специализированным кооперативом, на которых в силу статей 138 и 161 ЖК РФ лежит обязанность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

Под «внутриквартирным газовым оборудованием» понимаются газопроводы многоквартирного дома, проложенные от запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (отпусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, до бытового газоиспользующего оборудования, размещенного внутри помещения, бытовое газоиспользующее оборудование и технические устройства на

газопроводах, в том числе регулирующая и предохранительная арматура, системы контроля загазованности помещений, индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета газа (п. 3 Правил поставки газа № 549).

Необходимо отметить, что техническое обслуживание и ремонт ВДГО и ВКГО осуществляется специализированной организацией на основании договора, который может быть заключен управляющей организацией на основании принятого собственниками помещений многоквартирного дома такого решения (пункт 16, подпункт «в» пункта 17 Правил № 410.

Под «специализированной организацией» понимается организация, осуществляющая деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, соответствующая требованиям, установленным Правилами № 410, направившая в уполномоченный орган государственного контроля (надзора) уведомление о начале осуществления деятельности по техническому обслуживанию и ремонту ДВГО и ВКГО.

В соответствии со статьей 9.23. КоАП РФ за нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания ВДГО и ВКГО, а также за уклонение от заключения договора о техническом обслуживании и ремонте ВДГО и ВКГО предусмотрена административная ответственность как в отношении юридических лиц, так и в отношении граждан.

Приложение № 2 к приказу Службы
государственной жилищной инспекции
Ивановской области
от 14 июня 2023 № 116

РУКОВОДСТВО
по соблюдению обязательных требований, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках регионального государственного жилищного контроля (надзора) в Ивановской области

1. Введение

Служба государственной жилищной инспекции Ивановской области (далее – Служба) является органом исполнительной власти Ивановской области, уполномоченным на осуществление регионального государственного жилищного контроля (надзора) (далее – жилищный надзор).

Настоящее руководство разработано в соответствии с пунктом 5 части 3 статьи 46 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ), с частью 5 статьи 14 Федерального закона от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации», а также в целях информирования контролируемых лиц и иных заинтересованных лиц по вопросам соблюдения обязательных требований, предупреждения нарушений обязательных требований при осуществлении жилищного надзора.

Руководство не устанавливает обязательных требований, носит рекомендательный характер, и не является нормативным правовым актом.

2. Обязательные требования

Жилищный надзор осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Положением о Службе государственной жилищной инспекции Ивановской области, утвержденного постановлением Правительства Ивановской области от 18.09.2013 № 374-п, постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2021 № 1670 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора)», постановлением Правительства Ивановской области от 13.12.2021 № 608-п «Об утверждении Положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре) и о признании

утратившими силу некоторых постановлений Правительства Ивановской области» (далее – Постановление № 608-п).

В соответствии с указанными нормативными правовыми актами к обязательным требованиям, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках жилищного надзора, отнесены:

- 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;

- требований к формированию фондов капитального ремонта;

- 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;

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

- 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;

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

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

- требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов;

- требований к порядку размещения ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - система);

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

- требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования.

3. Контрольная (надзорная) деятельность

Предметом жилищного надзора является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований,

установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности (далее – обязательные требования), в отношении жилищного фонда, за исключением муниципального жилищного фонда.

Объектами жилищного надзора являются деятельность, действия (бездействие) граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, в том числе:

- товариществ собственников жилья;
- жилищных и жилищно-строительных кооперативов;
- ресурсоснабжающих организаций;
- региональных операторов по обращению с твердыми коммунальными отходами;
- юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- организаций, осуществляющих деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования;
- организаций, предметом деятельности которых является выполнение одного или нескольких видов работ при осуществлении деятельности по эксплуатации, в том числе обслуживанию и ремонту лифтов в многоквартирных домах.

Проведение контрольных (надзорных) мероприятий, совершение контрольных (надзорных) действий, принятие решений по результатам контрольных (надзорных) мероприятий, оценка исполнения решений Службы осуществляются Службой, его должностными лицами в пределах своей компетенции.

Решения Службы, действия его должностных лиц должны быть объективными и подтверждаются фактическими данными и документами, содержащими достоверную информацию.

Контролируемое лицо при осуществлении жилищного надзора имеет право:

- присутствовать при проведении профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия, давать пояснения по вопросам их проведения, за исключением мероприятий, при проведении которых не осуществляется взаимодействие контрольных (надзорных) органов с контролируемыми лицами;
- получать от Службы, его должностных лиц информацию, которая относится к предмету профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия и предоставление которой предусмотрено федеральными законами;
- получать от Службы информацию о сведениях, которые стали основанием для проведения внепланового контрольного (надзорного) мероприятия, в том числе в случае проведения указанного мероприятия по требованию прокурора о проведении контрольного (надзорного) мероприятия в рамках надзора за исполнением законов, соблюдением прав и свобод человека и гражданина в связи с поступившими в органы прокуратуры материалами и обращениями, за исключением сведений, составляющих охраняемую законом тайну;
- знакомиться с результатами контрольных (надзорных) мероприятий, контрольных (надзорных) действий, сообщать контрольному (надзорному) органу о своем согласии или несогласии с ними;

- обжаловать действия (бездействие) должностных лиц контрольного (надзорного) органа, решения контрольного (надзорного) органа, повлекшие за собой нарушение прав контролируемых лиц при осуществлении государственного контроля (надзора), муниципального контроля, в досудебном и (или) судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- привлекать Уполномоченного при Президенте Российской Федерации по защите прав предпринимателей, его общественных представителей либо уполномоченного по защите прав предпринимателей в субъекте Российской Федерации к участию в проведении контрольных (надзорных) мероприятий (за исключением контрольных (надзорных) мероприятий, при проведении которых не требуется взаимодействие контрольного (надзорного) органа с контролируемыми лицами).

Служба в рамках установленной компетенции осуществляет:

1. Профилактические мероприятия:

- информирование;

- обобщение правоприменительной практики;

- объявление предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований;

- консультирование;

- профилактический визит.

Служба осуществляет информирование посредством размещения и поддержания в актуальном состоянии на сайте следующих сведений:

- тексты нормативных правовых актов, регулирующих осуществление жилищного надзора;

- сведения об изменениях, внесенных в нормативные правовые акты, регулирующие осуществление жилищного надзора, о сроках и порядке их вступления в силу;

- перечень нормативных правовых актов с указанием структурных единиц этих актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом жилищного надзора, а также информацию о мерах ответственности, применяемых при нарушении обязательных требований, с текстами в действующей редакции;

- перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований, порядок отнесения объектов жилищного надзора к категориям риска;

- перечень объектов жилищного надзора, учитываемых в рамках формирования ежегодного плана контрольных (надзорных) мероприятий, с указанием категории риска;

- утвержденные проверочные листы;

-руководства по соблюдению обязательных требований, разработанные и утвержденные в соответствии с Федеральным законом «Об обязательных требованиях»;

- перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований, порядок отнесения объектов жилищного надзора к категориям риска;

-программу профилактики рисков причинения вреда;

-исчерпывающий перечень сведений, которые могут запрашиваться контрольным (надзорным) органом у контролируемого лица в рамках жилищного надзора;

-сведения о способах получения консультаций по вопросам соблюдения обязательных требований и прочее.

Обобщение правоприменительной практики осуществляется путем сбора и анализа данных о проведенных контрольных (надзорных) мероприятиях и их результатов, а также поступивших в Службу обращений.

Государственный жилищный инспектор по обращениям контролируемых лиц и их представителей осуществляет консультирование в устной или письменной форме.

Консультирование осуществляется по телефону, посредством видео-конференц-связи, на личном приеме либо в ходе проведения профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия.

При устном консультировании государственный жилищный инспектор обязан предоставлять информацию по следующим вопросам:

- организация и осуществление жилищного надзора;
- порядок проведения профилактических мероприятий;
- предмет жилищного надзора.

Письменное консультирование осуществляется по предмету жилищного надзора в случае поступления соответствующего обращения в письменной форме.

Государственный жилищный инспектор не вправе осуществлять консультирование контролируемых лиц и (или) их представителей, выходящее за рамки информирования о стандартных процедурах и условиях осуществления жилищного надзора и влияющее прямо или косвенно на индивидуальные решения контролируемых лиц.

В случае наличия у Службы сведений о готовящихся нарушениях обязательных требований или признаках нарушений обязательных требований и (или) в случае отсутствия подтвержденных данных о том, что нарушение обязательных требований причинило вред (ущерб) охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, Служба объявляет контролируемому лицу предостережение и предлагает принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований.

Контролируемое лицо в течение пятнадцати рабочих дней со дня получения предостережения вправе подать в Службу возражение.

Профилактический визит проводится государственным жилищным инспектором в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица либо путем использования видео-конференц-связи.

Проведение обязательного профилактического визита Службой осуществляется в отношении:

- контролируемых лиц, приступающих к осуществлению деятельности по управлению многоквартирными домами;
- объектов жилищного надзора, отнесенных к категории высокого риска.

Обязательный профилактический визит в отношении контролируемого лица, приступающего к осуществлению деятельности по управлению многоквартирными домами, проводится не позднее чем в течение одного года с момента начала такой деятельности.

Обязательный профилактический визит в отношении объектов жилищного надзора, отнесенных к категории высокого риска, проводится не позднее одного года с момента отнесения объекта жилищного надзора к категории высокого риска.

В ходе профилактического визита государственный жилищный инспектор может осуществлять сбор сведений, необходимых для отнесения объектов жилищного надзора к категориям риска.

О проведении профилактического визита контролируемое лицо должно быть уведомлено не позднее чем за пять рабочих дней до даты его проведения.

Контролируемое лицо вправе отказаться от проведения профилактического визита, уведомив об этом Службу не позднее чем за три рабочих дня до даты его проведения.

В случае если при проведении профилактического визита установлено, что объекты жилищного надзора представляют явную непосредственную угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям или такой вред (ущерб) причинен, государственный жилищный инспектор в день проведения профилактического визита направляет соответствующую информацию уполномоченному должностному лицу Службы для принятия решения о проведении контрольных (надзорных) мероприятий.

2. Контрольные (надзорные) мероприятия

2.1. Без взаимодействия с контролируемым лицом:

- наблюдение за соблюдением обязательных требований;
- выездное обследование.

2.2. Через взаимодействие с контролируемым лицом:

- инспекционный визит;
- документарная проверка;
- выездная проверка.

Контрольные (надзорные) мероприятия, за исключением контрольных (надзорных) мероприятий, осуществляемых без взаимодействия с контролируемыми лицами, проводятся в виде плановых и внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий.

Плановые контрольные (надзорные) мероприятия осуществляются в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей.

При осуществлении жилищного надзора в отношении жилых помещений, используемых гражданами, плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся.

Плановые контрольные (надзорные) мероприятия проводятся на основании плана проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий на очередной календарный год, формируемого департаментом и подлежащего согласованию с органами прокуратуры.

Плановые контрольные (надзорные) мероприятия в отношении объектов жилищного надзора в зависимости от категории риска проводятся со следующей периодичностью:

а) для категории высокого риска одно из следующих контрольных (надзорных) мероприятий:

инспекционный визит - один раз в 2 года;

документарная проверка - один раз в 2 года;

выездная проверка - один раз в 2 года;

б) для категории среднего риска одно из следующих контрольных (надзорных) мероприятий:

инспекционный визит - один раз в 3 года;

документарная проверка - один раз в 3 года;

выездная проверка - один раз в 3 года;

в) для категории умеренного риска одно из следующих контрольных (надзорных) мероприятий:

документарная проверка - один раз в 3 года;

выездная проверка - один раз в 3 года.

В отношении объектов жилищного надзора, которые отнесены к категории низкого риска, плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся.

Внеплановые контрольные (надзорные) мероприятия проводятся по основаниям, предусмотренным пунктами 1, 3-6 части 1 статьи 57 и частью 12 статьи 66 Федерального закона № 248-ФЗ.

Контрольное (надзорное) мероприятие может быть начато после внесения в единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий сведений, установленных правилами его формирования и ведения, за исключением наблюдения за соблюдением обязательных требований и выездного обследования, а также случаев неработоспособности единого реестра контрольных (надзорных) мероприятий, зафиксированных оператором реестра.

Служба в силу положений части 12 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации вправе обратиться в судебные органы с заявлением в защиту прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей и других пользователей жилых помещений по их обращению или в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц в случае выявления нарушения обязательных требований.

4. Нарушения обязательных требований

За нарушение обязательных требований Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) установлена ответственность:

- нарушение правил пользования жилыми помещениями - самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме (ст.7.21 КоАП РФ);

- нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений (ст. 7.22 КоАП РФ);

- нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами (ст. 7.23 КоАП РФ);

- воспрепятствование деятельности по управлению многоквартирным домом, выразившееся в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, жилищно-строительному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу или одному из собственников помещений в

многоквартирном доме, либо в уклонении от передачи таких документов указанным лицам, либо в нарушении предусмотренных федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами порядка и сроков передачи указанных документов (ч. 1 ст. 7.23.2 КоАП РФ);

- нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (ст. 7.23.3 КоАП РФ);

- выполнение работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства лицом, не являющимся членом саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования или строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, или с нарушением требований, установленных законодательством о градостроительной деятельности, к лицам, имеющим право на выполнение таких работ по соответствующему договору, заключенному с использованием конкурентных способов заключения договоров (ст. 9.5.1 КоАП РФ);

- уклонение от исполнения требований к обеспечению доступности для инвалидов объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур и предоставляемых услуг в части уклонения от исполнения требований к обеспечению доступности для инвалидов объектов жилищного фонда (ст. 9.13 КоАП РФ);

- несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам, требований их оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах (ч. 4 ст. 9.16 КоАП РФ);

- несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований о разработке и доведении до сведения собственников помещений в многоквартирных домах предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирных домах (ч. 5 ст. 9.16 КоАП РФ);

- необоснованный отказ или уклонение организации, обязанной осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют, от заключения соответствующего договора и (или) от его исполнения, а равно нарушение установленного порядка его заключения либо несоблюдение такой организацией установленных для нее в качестве обязательных требований об установке, о замене, об эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов в части коллективных (общедомовых), индивидуальных и общих (для коммунальных квартир) приборов учета используемых энергетических ресурсов в многоквартирных домах, жилых домах (ч. 12 ст. 9.16 КоАП РФ);

- нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования (ч. 1- 4 ст. 9.23 КоАП РФ);

- неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ч. 1, 2 ст. 13.19.2 КоАП РФ).

Кроме того, КоАП РФ установлены следующие основания для привлечения контролируемых лиц к административной ответственности:

- нарушение установленного федеральным законом запрета курения табака на отдельных территориях, в помещениях и на объектах в части курения табака в лифтах и помещениях общего пользования многоквартирных домов (ст. 6.24 КоАП РФ);

- невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства (ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ);

- невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, об устранении нарушений законодательства Российской Федерации о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ч. 24.1 ст. 19.5 КоАП РФ);

- воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора) (ст. 19.4.1 КоАП РФ);

- непредставление сведений (информации) (ст. 19.7 КоАП РФ);

- нарушение юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем установленного порядка представления уведомлений о начале осуществления предпринимательской деятельности (ст. 19.7.5-1 КоАП РФ);

- неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный КоАП РФ (ч. 1 ст. 20.25 КоАП РФ).

Согласно статье 23.55 КоАП РФ уполномоченные должностные лица Службы рассматривают дела об административных правонарушениях, предусмотренных статьей 6.24 (в части курения табака в лифтах и помещениях общего пользования многоквартирных домов), статьями 7.21 - 7.23, частью 1 статьи 7.23.2, статьями 7.23.3, 9.5.1, статьей 9.13 (в части уклонения от исполнения требований к обеспечению доступности для инвалидов объектов жилищного фонда), частями 4, 5 и частью 12 (в части коллективных (общедомовых), индивидуальных и общих (для коммунальных квартир) приборов учета используемых энергетических ресурсов в многоквартирных домах, жилых домах) статьи 9.16, частями 1 - 4 статьи 9.23, частью 1 статьи 13.19.2 (за исключением административных правонарушений, совершенных жилищно-строительными кооперативами, осуществляющими строительство многоквартирных домов).

Протоколы об административных правонарушениях, предусмотренные ст. 19.5, 19.4.1, ст. 19.7, ст. 19.7.5-1, 20.25 КоАП РФ, направляются на рассмотрение мировым судьям по месту рассмотрения в соответствии с требованиями КоАП РФ.

4. Рекомендации по соблюдению обязательных требований

Деятельность органов государственного жилищного надзора направлена на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, 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 в многоквартирном доме, порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме, формированию фондов капитального ремонта, 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, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, региональных операторов, нарушений ограничений изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, требований к составу нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), условиям и методам установления нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), а также обоснованности размера установленного норматива потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), обоснованности размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, и соблюдению предельных индексов изменения размера такой платы, требований правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения, правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования (далее - обязательные требования), нарушений органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, требований к порядку размещения информации в системе.

В рамках осуществления государственного надзора Службой выявлен ряд наиболее часто встречающихся нарушений обязательных требований:

- правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда;
- некачественное предоставление коммунальных услуг населению;
- требований законодательства о раскрытии информации;
- порядка расчёта внесения платы за жилищно-коммунальные услуги;
- неисполнения предписаний.

В целях предупреждения совершения новых правонарушений, информирования контролируемых лиц о рекомендуемых мерах по соблюдению обязательных требований Службой рекомендуется:

-осуществлять надлежащее содержание многоквартирных домов подконтрольными субъектами;

-организовать занесение сведений в систему в полном объеме в соответствии с требованиями Федерального закона № 209-ФЗ о ГИС ЖКХ:

-повышать уровень правовой грамотности специалистов контролируемых лиц;

-активно участвовать в профилактических мероприятиях, проводимых Службой.

Перечень нормативных правовых актов, регулирующих соблюдение обязательных требований и определяющих порядок и условия осуществления государственного жилищного надзора:

1) Конституция Российской Федерации;

2) Жилищный кодекс Российской Федерации;

3) Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях;

4) Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»;

5) Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;

6) Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании»;

7) Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

8) Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

9) Федеральный закон от 21.07.2014 № 209 «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

10) постановление Правительства Российской Федерации от 28.04.2005 № 266 «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения»;

11) постановление Правительства Российской Федерации от 21.05.2005 № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения»;

12) постановление Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме»;

13) постановление Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»;

14) постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и

подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»;

15) постановление Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»;

16) постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее - Правила № 491);

17) постановление Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 № 549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан»;

18) постановление Правительства Российской Федерации от 30.06.2010 № 489 «Об утверждении Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»;

19) постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2011 № 318 «Об утверждении Правил осуществления государственного контроля (надзора) за соблюдением требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»;

20) постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее - Правила № 354);

21) постановление Правительства Российской Федерации от 16.05.2011 № 373 «О разработке и утверждении административных регламентов осуществления государственного контроля (надзора) и административных регламентов предоставления государственных услуг»;

22) постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

23) постановление Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 №410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» (далее - Правила №410);

24) постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

25) постановление Правительства Российской Федерации от 30.04.2014 № 400 «О формировании индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации»;

26) постановление Правительства Российской Федерации от 10.02.2017 № 166 «Об утверждении Правил составления и направления предостережения о недопустимости

нарушения обязательных требований, подачи юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем возражений на такое предостережение и их рассмотрения, уведомления об исполнении такого предостережения» (далее - постановление Правительства Российской Федерации № 166);

27) постановление Правительства Российской Федерации от 28.04.2015 №415 «О Правилах формирования и ведения единого реестра проверок»;

28) постановление Правительства Российской Федерации от 09.07.2016 № 649 «О мерах по приспособлению жилых помещений и имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов»;

29) постановление Правительства Российской Федерации от 24.06.2017 № 743 «Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах»;

30) постановление Правительства Российской Федерации от 17.08.2016 № 806 «О применении риск-ориентированного подхода при организации отдельных видов государственного контроля (надзора) и внесении изменений в некоторые акты правительства Российской Федерации»;

31) распоряжение Правительства Российской Федерации от 30.04.2014 № 718-р «Об утверждении индексов изменения размеров вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по субъектам Российской Федерации и предельно допустимых отклонений по отдельным муниципальным образованиям от величины указанных индексов»;

32) распоряжение Правительства Российской Федерации от 19.04.2016 № 724-р «Об утверждении перечня документов и (или) информации, запрашиваемых и получаемых в рамках межведомственного информационного взаимодействия органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля (надзора) при организации и проведении проверок от иных государственных органов, органов местного самоуправления либо организаций, в распоряжении которых находятся эти документы и (или) информация»;

33) постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее - Постановление № 170);

34) приказ Госстроя Российской Федерации от 18.07.2002 № 149 «Об установлении перечня должностных лиц, уполномоченных составлять протоколы об административных правонарушениях в области строительства и жилищной сфере»;

35) приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 26.06.2009 № 239 «Об утверждении Порядка содержания и ремонта внутридомового газового оборудования в Российской Федерации»;

36) приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 09.04.2012 № 162 «Об утверждении Порядка осуществления уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации контроля за соблюдением

стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

37) приказ Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29.02.2016 № 74/114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

38) Закон Ивановской области от 27.06.2013 № 51-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Ивановской области»;

39) постановление Правительства Ивановской области от 13.12.2021 № 608-п «Об утверждении Положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре) и о признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Ивановской области»

4.1. Рекомендации по соблюдению обязательных требований в части соблюдения правил и норм технической эксплуатации многоквартирных домов

Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

-организацию эксплуатации жилищного фонда;

-взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;

-все виды работы с нанимателями и арендаторами

-техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;

-осмотры;

-подготовка к сезонной эксплуатации;

-текущий ремонт;

-капитальный ремонт.

В основную деятельность по содержанию жилищного фонда включается следующее:

-система технического осмотра жилых зданий;

-техническое обслуживание жилых домов;

-подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации;

-организация и планирование текущего ремонта;

-организация и планирование капитального ремонта.

Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений.

Плановые осмотры жилых зданий подразделяются на:

-общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;

-частичные - осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, должны проводиться внеочередные (внеплановые) осмотры.

Результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

Организация по обслуживанию жилищного фонда на основании актов осмотров и обследования должна в месячный срок:

-составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период;

-уточнить объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра - на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта;

-проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в зимних условиях.

Целью подготовки объектов жилищно-коммунального хозяйства к сезонной эксплуатации является обеспечение сроков и качества выполнения работ по обслуживанию (содержанию и ремонту) жилищного фонда, обеспечивающих нормативные требования проживания жителей и режимов функционирования инженерного оборудования в зимний период.

При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит:

-устранить неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;

-привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приямков;

-обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов;

-котельные, тепловые пункты и узлы должны быть обеспечены средствами автоматизации, контрольно-измерительными приборами (КИП), запорной регулирующей аппаратурой, схемами разводки систем отопления, горячего водоснабжения (ГВС), холодного водоснабжения (ХВС), приточно-вытяжной вентиляции, конструкциями с указанием использования оборудования при различных эксплуатационных режимах (наполнении, подпитке, спуске воды из систем отопления и др.), техническими паспортами оборудования, режимными картами, журналами записи параметров, журналами дефектов оборудования.

Готовность многоквартирных домов к эксплуатации в зимних условиях подтверждается наличием актов проверки готовности к отопительному периоду, которые

составляются комиссией, образуемой органом местного самоуправления, по результатам проверки многоквартирных домов на соответствие требованиям раздела IV Правил оценки готовности к отопительному периоду, утвержденных приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 12.03.2013 № 103 «Об утверждении Правил оценки готовности к отопительному периоду».

На основании актов проверки готовности к отопительному периоду оформляются паспорта готовности объектов к отопительному периоду по каждому объекту проверки.

Текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

Примерный перечень работ, относящихся к текущему ремонту, приведен в приложении № 7 Правил № 170. Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

При капитальном ремонте следует производить комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

Примерный перечень работ, проводящихся за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт жилищного фонда, приведен в приложении № 8 Правил № 170.

В соответствии со статьей 166 ЖК РФ перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, в рамках региональной программы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ивановской области на 2015-2044 годы, утвержденной постановлением Правительства Ивановской области от 30.04.2014 № 164-п определен в статье 5 Закона Ивановской области от 27.06.2013 № 51-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Ивановской области» и включает в себя:

- ремонт или замену внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

- ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;

- ремонт крыши;

- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

- утепление и ремонт фасада;

- ремонт фундамента многоквартирного дома;

- разработку и проведение экспертизы сметной документации, разработку и проведение экспертизы проектной документации в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности;

- осуществление строительного контроля;

- ремонт системы противопожарной защиты многоквартирного дома, вентиляции, газодымоудаления;

- оценку технического состояния многоквартирного дома.

4.2. Рекомендации по соблюдению обязательных требований в части начисления платы за коммунальные услуги, предоставленные собственникам (пользователям) жилых помещений

В соответствии с пунктом 2 Правил № 354 потребителю в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома могут быть предоставлены следующие виды коммунальных услуг и, соответственно, начислена плата за такие коммунальные услуги как:

-отопление;

-холодное водоснабжение;

-горячее водоснабжение (по двухкомпонентному тарифу - за компоненты «теплоноситель» и «тепловая энергия»);

-водоотведение (отведение сточных бытовые воды по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения);

-электроснабжение;

-газоснабжение;

-коммунальная услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Законодательство определило следующие условия правомерности начисления платы за жилищно-коммунальные услуги:

-соблюдение утвержденного порядка (формулы) начисления платы;

-применение утвержденного тарифа за коммунальную услугу;

-применение утвержденного норматива потребления;

-соблюдение требований к качеству и бесперебойности предоставляемой услуги;

-фактическое предоставление услуги;

-степень благоустройства многоквартирного или жилого дома.

В соответствии с пунктом 1 статьи 157 Жилищного кодекса размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Порядок расчета размера платы за коммунальные услуги устанавливается разделом VI Правил № 354 и приложением № 2 указанных Правил № 354.

Приложением № 2 Правил № 354 предусмотрены 30 формул, представляющие собой варианты начисления в зависимости от:

-вида коммунальной услуги;

-вида объекта снабжения (помещение или общедомовое имущество);

-типа помещения: комната в коммунальной квартире, жилой дом (домовладение), квартира (жилое помещение);

-типа снабжения: централизованное или самостоятельное производство ресурса (для отопления или горячего водоснабжения);

-наличия или отсутствия прибора учета: индивидуального, общего или коллективного (общедомового)

В формулах по расчету платы за коммунальную услугу обязательными составляющими элементами выступают:

-норматив потребления (объем потребленного ресурса);

-тариф на коммунальную услугу;

-количество постоянно/временно проживающих в жилом помещении человек.

Согласно абзацу второму пункта 1 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации в предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами.

Тарифы на коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газо- и электроснабжение) устанавливаются и утверждаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Объем потребленного ресурса может быть определен по показаниям прибора(ов) учета или по нормативу потребления.

Порядок учета коммунальных услуг с использованием приборов учета, основания и порядок проведения проверок состояния приборов учета и правильности снятия их показаний установлен разделом VII Правил № 354.

Показания индивидуальных, коллективных (общедомовых) и общих (квартирных) приборов учета являются основаниями начисления платы.

К использованию допускаются приборы учета утвержденного типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений (пункт 80 Правил № 354).

Потребитель в многоквартирном доме вносит плату за коммунальные услуги (за исключением коммунальной услуги по отоплению), предоставленные потребителю в жилом и нежилом помещении в случаях, установленных Правилами № 354, за исключением случая непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме, а также случаев, если способ управления в многоквартирном доме не выбран либо выбранный способ управления не реализован, при

которых потребитель в многоквартирном доме в составе платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальной услуги по отоплению) отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

Потребитель коммунальной услуги по отоплению вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом или нежилом помещении и плату за ее потребление в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (пунгкт 40 Правил № 354).

В случае отсутствия приборов учета на конкретный вид коммунальной услуги, начисления производятся по нормативу потребления.

В соответствии с частью 1 статьи 157 Жилищного кодекса нормативы потребления на все виды коммунальных услуг утверждаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правилами установления и определения нормативов потребления, утвержденными Постановлением № 306.

Следовательно, установление правомерности начисления платы за коммунальные услуги требует оценки соблюдения установленного порядка начисления платы за коммунальные услуги. Исполнитель услуг обязан начислять плату за услуги, исходя из установленных уполномоченными органами действующих тарифов, действующих нормативов потребления, зафиксированных приборами учета показаний, а также относимых к конкретным условиям формул порядка начисления платы.

При начислении платы за коммунальные услуги учитывается степень благоустройства многоквартирного дома или жилого дома - качественная характеристика многоквартирного дома или жилого дома, определяемая наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем (пункт 2 Правил № 354).

В соответствии с подпунктами «г», «д», «е» пункта 19 и пункта 20 Правил № 354 в договоре на оказание услуг указывается следующая информация:

-наименование предоставляемой потребителю коммунальной услуги (коммунальных услуг);

-размер (объем, площадь) отапливаемых помещений, количество лиц, постоянно проживающих в жилом помещении;

-требования к качеству предоставляемой коммунальной услуге (коммунальных услуг),

-для домовладений - сведения о направлениях потребления коммунальных услуг (освещение, приготовление пищи для людей, приготовление кормов для скота, отопление, подогрев воды, полив и т.д.), площадь земельного участка, режим водопотребления и другие.

В соответствии с частью 3 статьи 162 Жилищного кодекса в случае если управление многоквартирным домом осуществляется управляющей компанией в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

-перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

-порядок определения цены договора и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

Следовательно, размер платы за коммунальные услуги зависит от степени благоустройства многоквартирного жилого дома или жилого дома (домовладения).

Потребитель должен оплачивать услуги только исходя из фактически предоставляемых услуг, перечень которых указывается в договоре на предоставление услуг или договоре управления.

Требования к качеству и допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг изложены в приложении № 1 к Правилам № 354.

Исполнитель обязан уменьшать размер платы при предоставлении услуг ненадлежащего качества или с превышением допустимой продолжительности (подпункт «г» пункта 31 Правил № 354).

Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества или с превышением допустимой продолжительности установлены в приложении № 1 к Правилам № 354.

Следовательно, размер платы за коммунальные услуги зависит от качества и бесперебойности предоставленной коммунальной услуги. Потребитель имеет право на качественную коммунальную услугу, а в случае нарушения данного требования исполнителем услуг - на уменьшение размера платы за такую услугу.

4.3. Рекомендации по соблюдению обязательных требований в части предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

Коммунальные услуги должны предоставляться в необходимых объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

В перечень коммунальных услуг в настоящее время включены следующие услуги:

-услуга по холодному водоснабжению;

-услуга по горячему водоснабжению;

-услуга по водоотведению;

-услуга по электроснабжению;

-услуга по газоснабжению;

-услуга по отоплению, в том числе продажа твердого топлива при наличии печного отопления.

-услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Требования к качеству коммунальных услуг установлены в приложении № 1 к Правилам № 354.

С целью установления и устранения фактов оказания потребителям коммунальных услуг ненадлежащего качества при обнаружении исполнителем факта предоставления

коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее - нарушение качества коммунальных услуг) всем или части потребителей в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технологического обеспечения, исполнитель обязан зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества коммунальных услуг (если они известны исполнителю). Если исполнителю такие причины неизвестны, то исполнитель обязан незамедлительно принять меры к их выяснению.

В течение суток с момента обнаружения указанных фактов исполнитель обязан проинформировать потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг.

Также при обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем.

Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой. При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги, и вид такой коммунальной услуги. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем сообщение потребителя (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение потребителя, и время его регистрации.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан немедленно сообщить об этом обратившемуся потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений.

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

После устранения причин нарушения качества коммунальной услуги исполнитель обязан удостовериться в том, что потребителю предоставляется коммунальная услуга надлежащего качества в необходимом объеме.

4.4. Рекомендации по соблюдению обязательных требований, связанных с раскрытием (предоставлением) информации

Способы раскрытия (предоставления) информации в соответствии с Правилами № 416 различаются для управляющих организаций, имеющих лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и организаций, не являющихся лицензиатами (товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы, жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы).

Товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы, жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы с 11.04.2018 обязаны обеспечить раскрытие информации путем размещения информации на постоянной основе (пункт 32 Правил №416):

а) на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом:

- наименование товарищества или кооператива, режим работы, адрес официального сайта в сети «Интернет» (при наличии), адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет»;

- контактные телефоны товарищества или кооператива, аварийно- диспетчерских служб и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций;

- уведомления о предстоящих работах, проверках оборудования, восстановительных работах, иных мероприятиях, которые могут повлечь неудобство для собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме либо потребовать присутствия таких собственников и пользователей или их представителей в помещении в определенное время, с указанием времени проведения таких мероприятий;

- уведомления об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги;

б) на официальном сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет» информации, предусмотренной законодательством Российской Федерации о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Председатель правления товарищества или кооператива, или работник, на которого внутренними документами товарищества или кооператива возложены обязанности по организации взаимодействия с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме, оказывает им содействие в поиске необходимой информации.

При изменении наименования товарищества или кооператива, режиме работы, адресе официального сайта в сети «Интернет» (при наличии), адресе официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет», а также контактных телефонах товарищества или кооператива, аварийно-диспетчерских служб и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций, такая информация подлежит раскрытию течение 3 рабочих дней со дня изменения.

Уведомления о предстоящих работах, проверках оборудования, восстановительных работах, иных мероприятиях, которые могут повлечь неудобство для собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме либо потребовать присутствия таких собственников и пользователей или их представителей в помещении в многоквартирном доме в определенное время, с указанием времени проведения таких мероприятий

подлежит раскрытию не позднее чем за 3 рабочих дня до дня осуществления соответствующих мероприятий.

Уведомление об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги подлежит раскрытию не позднее чем за 30 календарных дней до дня предоставления собственникам и пользователям платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в ином размере на официальном сайте Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства - www.dom.gosuslugi.ru (далее - система ГИС ЖКХ).

Таким образом, в системе ГИС ЖКХ подлежит размещению информация в объеме сведений, установленных разделом 10 Состава информации, утвержденного приказом Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» и в сроки, установленные данным разделом.

4.5 Рекомендации по соблюдению обязательных требований в части соблюдения правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования

В соответствии с подпунктом «к» пункта 21 Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 № 549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан» (далее - Правила поставки газа № 549) на абоненте лежит обязанность обеспечивать надлежащее техническое состояние внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования (далее - ВДГО и ВКГО соответственно), своевременно заключать договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования.

Согласно пункту 3 Правил поставки газа для обеспечения коммунально- бытовых нужд граждан абонентом может выступать как владелец жилого помещения (квартиры) в многоквартирном доме, так и исполнитель коммунальной услуги газоснабжения (управляющая организация, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иной специализированный кооператив).

«Внутридомовое газовое оборудование» - газопроводы многоквартирного дома, являющиеся общим имуществом собственников помещений, проложенные от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарные и (или) групповые баллонные установки сжиженных углеводородных газов, предназначенные для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующее оборудование (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технические устройства на газопроводах, в том числе регулирующая и предохранительная арматура, системы контроля загазованности помещений, коллективные (общедомовые) приборы учета газа, а также приборы учета газа, фиксирующие объем газа, используемого

при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (пункт 3 Правил поставки газа № 549).

В силу пункта 5 Правил № 491 газопроводы многоквартирного дома до первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков относятся к внутридомовой инженерной системе газоснабжения и являются частью общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно статье 154 ЖК РФ плата за содержание общего имущества является составной частью платы за жилое помещение.

Статьей 155 ЖК РФ определено, что плата за жилое помещение в зависимости от выбранного собственниками жилых помещений способа управления многоквартирным домом вносится управляющей организацией, товариществами собственников жилья (ТСЖ), жилищно-строительными кооперативами (ЖСК), жилищными кооперативами (ЖК) или ином специализированным кооперативом, на которых в силу статей 138 и 161 ЖК РФ лежит обязанность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

Под «внутриквартирным газовым оборудованием» понимаются газопроводы многоквартирного дома, проложенные от запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (отпусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, до бытового газоиспользующего оборудования, размещенного внутри помещения, бытовое газоиспользующее оборудование и технические устройства на газопроводах, в том числе регулирующая и предохранительная арматура, системы контроля загазованности помещений, индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета газа (п. 3 Правил поставки газа № 549).

Необходимо отметить, что техническое обслуживание и ремонт ВДГО и ВКГО осуществляется специализированной организацией на основании договора, который может быть заключен управляющей организацией на основании принятого собственниками помещений многоквартирного дома такого решения (пункт 16, подпункт «в» пункта 17 Правил № 410.

Под «специализированной организацией» понимается организация, осуществляющая деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, соответствующая требованиям, установленным Правилами № 410, направившая в уполномоченный орган государственного контроля (надзора) уведомление о начале осуществления деятельности по техническому обслуживанию и ремонту ДВГО и ВКГО.

В соответствии со статьей 9.23. КоАП РФ за нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания ВДГО и ВКГО, а также за уклонение от заключения договора о техническом обслуживании и ремонте ВДГО и ВКГО предусмотрена административная ответственность как в отношении юридических лиц, так и в отношении граждан.

4.6 Рекомендации по соблюдению обязательных требований в части перепланировки/переустройства жилых/нежилых помещений, перевода жилого помещения в нежилое

Вопросы переустройства и перепланировки помещений в многоквартирных домах регламентируются ЖК РФ.

Перепланировка помещения представляет собой изменение ее конфигурации, требующее внесения изменений в технический паспорт помещения (часть 2 статьи 25 ЖК РФ). Другими словами, это любые действия с внешними или внутренними границами помещения, при которых меняется его план или внешний вид. План и техническое описание помещения содержатся в техническом паспорте.

Перепланировкой считаются:

- перенос или снос перегородок (стен) помещения;
- перенос или создание новых дверных проемов;
- перестройка несколько квартир в одну;
- перестройка одного жилого помещения в несколько;
- расширение или сужение жилой площади за счет вспомогательных помещений, в том числе перепланировка однокомнатной квартиры в студию;
- устройство или ликвидация дополнительных санузлов, кухонь;
- устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Переустройство квартиры представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения (часть 1 статьи 25 ЖК РФ).

Переустройством считаются:

- установка бытовых электроплит взамен газовых;
- перенос нагревательных, сантехнических и газовых приборов;
- устройство и переоборудование существующих туалетов и ванных комнат;
- замена или прокладка новых трубопроводов, электрических сетей, устройств для установки джакузи, душевых кабин и других сантехнических и бытовых приборов.

Переоборудование и перепланировка помещений, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

Согласно статье 26 ЖК РФ переустройство и (или) перепланировка помещения проводится по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения. Для этого необходимо написать заявление по форме, утверждённой уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти и предоставить весь перечень документов, установленный в статье 26 ЖК РФ. Необходимо также помнить, что орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать от заявителя предоставление других документов, кроме документов, истребование которых допускается в соответствии с вышеуказанной статьей.

Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через сорок пять дней со дня представления в данный орган документов. В случае согласования, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения, вышеуказанный орган, выдает или направляет по адресу документ, подтверждающий принятие такого решения. Необходимо помнить, что орган местного самоуправления может отказать в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, например, в случае несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства (статья 27 ЖК РФ).

Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии. Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган регистрации прав.

Любые изменения в помещении по переоборудованию и перепланировке без согласования недопустимы, в первую очередь по причине соблюдения безопасности проживания самих собственников и их соседей.

Как правило, запрещено:

- деинсталляция или уменьшение вентиляционного короба;
- перекрытие доступа к сантехнике, стоякам, счетчикам, вентиляционным коробам;
- расширение площади санузла за счет жилых комнат;
- размещение кухни или санузла над жилыми помещениями соседей;
- размещение кухни или комнаты под санузлом соседей;
- расположение прохода в санузел из комнаты или кухни (исключение допускается, если в квартире находится второй санузел, не входящий в жилую зону);
- создание проема без двери между кухней с газовой плитой и комнатой;
- размещение кухни или комнаты без естественного света;
- установка теплых полов с подключением от общедомовых систем;
- снос несущих конструкций или создание отверстий и проемов без дополнительного усиления конструкции.

Процедура согласования переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме регулируется главой 4 ЖК РФ.

Таким образом, перед тем как производить переустройство и (или) перепланировку помещения, необходимо тщательно ознакомиться с действующим законодательством, написать заявления в орган местного самоуправления с необходимым перечнем документов и получить положительный результат.

За перепланировку помещения в многоквартирном доме установлен штраф (часть 2 статьи 7.21КоАП РФ):

-от 2 000 до 2 500 руб. - для граждан;

-от 4 000 до 5 000 руб. - для должностных лиц;

-от 40 000 до 50 000 руб. - для юридических лиц и ИП.

Реконструкция объектов капитального строительства - это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального

строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов (пункт 14 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее-ГК РФ)).

Реконструкция объектов капитального строительства (за некоторыми исключениями) осуществляется на основании разрешения на строительство (часть 2, 17 статьи 51 ГК РФ).

При этом к объектам капитального строительства относятся здание (в том числе многоквартирный дом), строение, сооружение и объекты незавершенного строительства, кроме некапитальных строений, сооружений (пункт 10 статьи 1 ГК РФ, часть 6 статьи 15 ЖК РФ).

Помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях, но не является самостоятельным объектом капитального строительства (пункт 1 статьи 141.4 ГК РФ, пункт 10 статьи 1 ГК РФ).

В то же время, если в помещении планируется проведение работ, которые повлекут изменение параметров многоквартирного дома (например, возведение пристройки или оборудование отдельного входа), такие работы относятся к реконструкции и для их проведения необходимо получить разрешение на строительство.

Кроме того, если в результате указанной реконструкции размер общего имущества в многоквартирном доме будет уменьшен (если реконструкция помещения невозможна без присоединения к нему части общего имущества в многоквартирном доме), то необходимо также получить согласие всех собственников помещений в данном доме (часть3 статьи 36, часть 2 статьи 40 ЖК РФ)

Перевести помещение в нежилое можно, если соблюдаются следующие условия (пункт 1 статьи 141.4, пункт 3 статьи 287.4 ГК РФ, часть 2, 3 статьи 22 ЖК РФ):

-помещение принадлежит вам на праве собственности и расположено на первом этаже здания. Помещение, находящееся на втором этаже и выше, можно перевести в нежилое, только если ниже расположены нежилые помещения;

-помещение имеет отдельный вход, изолированный от лестничных площадок, входа в подъезд и иных помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям. Если отдельного входа нет, то должна существовать возможность его построить;

-в помещении никто не зарегистрирован и не проживает;

-помещение не обременено правами иных лиц (например, в силу договоров ипотеки, аренды и т.п.).

Не допускается перевод жилого помещения в нежилое, если (часть 3.1, 3.2 статьи 22 ЖК РФ):

-такое помещение расположено в наемном доме социального использования;

-в таком помещении планируется осуществление религиозной деятельности.

Для перевода жилого помещения в нежилое необходимо решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (МКД) о согласии на такой перевод (пункт 6 части 2 статьи 23, пункт 4.5 части 2 статьи 44 ЖК РФ).

Инициировать проведение внеочередного собрания собственников помещений может любой из собственников (ч. 2 ст. 45 ЖК РФ).

При этом, внеочередное общее собрание собственников помещений по вопросам, которые уже ранее рассматривались на общем собрании и по которым были приняты решения, может быть созвано по истечении установленного срока размещения протокола и решений ранее проведенного собрания в ГИС ЖКХ или региональной информационной системе (при условии обеспечения размещения указанных документов в ГИС ЖКХ в автоматизированном режиме) (часть 2.2 статьи 45 ЖК РФ).

Собрание по вопросу перевода жилого помещения в нежилое правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие (часть 3 статьи 45 ЖК РФ):

-при наличии в МКД более одного подъезда - собственники помещений или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений, в том числе собственники помещений в МКД, расположенных в одном подъезде с переводимым помещением, обладающие более чем 2/3 голосов от общего числа голосов таких собственников;

-при наличии в МКД одного подъезда - собственники помещений или их представители, обладающие более чем 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

Следует также учитывать, что лица, принявшие от застройщика помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, могут принимать участие в собрании и принимать решения в течение года со дня ввода МКД в эксплуатацию (часть 1.1 статьи 44 ЖК РФ).

Решение общего собрания собственников помещений о согласии на перевод жилого помещения в нежилое должно быть принято (часть 1.2 статьи 46 ЖК РФ):

-при наличии в МКД более одного подъезда - большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в собрании собственников помещений при условии голосования за принятие такого решения собственниками помещений в МКД, в подъезде которого расположено переводимое помещение, обладающими большинством голосов от общего числа голосов таких собственников, принимающих участие в этом собрании;

-при наличии в МКД одного подъезда - большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в собрании собственников помещений в МКД.

Решение общего собрания собственников помещений в МКД оформляется письменным протоколом, который составляется не позднее 10 календарных дней с даты проведения собрания (часть 1 статьи 46 ЖК РФ, пункт 2 Требований, утв. Приказом Минстроя России от 28.01.2019№ 44/пр).

Для перевода жилого помещения в нежилое потребуется согласие на такой перевод от каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому помещению, то есть имеющих с ним общую стену или расположенных непосредственно над или под ним. Такие согласия оформляются в письменной произвольной форме, позволяющей определить волеизъявление собственника примыкающего помещения. В согласии должны

быть указаны Ф.И.О. (последнее - при наличии) и паспортные данные собственника примыкающего помещения (для юридических лиц - полное наименование и ОГРН), номер такого помещения и реквизиты документов, подтверждающих право собственности на него (пункт 7 части 2, часть 2.2 статьи 23 ЖК РФ).

Если необходимо проведение работ по переустройству (перепланировке), о чем должно быть указано в решении о переводе жилого помещения в нежилое, то окончанием перевода помещения является акт приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод жилого помещения в нежилое. Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода жилого помещения в нежилое и является основанием использования помещения в качестве нежилого (часть 9 статьи 23 ЖК РФ).

После перевода помещения из жилого в нежилое нужно отразить эти сведения в ЕГРН. Важно помнить, что перевод жилого помещения в нежилое и обратно должен осуществляться в полном соответствии с требованиями законодательства. Самовольное размещение офиса или магазина в жилом помещении влечет за собой закрытие организации и привлечение к ответственности, наложение взыскания на собственника административной ответственности. Также на собственника налагаются обязательства по возвращению помещению его первоначального состояния. Те же правила действуют для помещений, самовольно переведенных из нежилых в жилые.