

Протокол заседания № 3
общественного совета при государственной жилищной инспекции
по Оренбургской области

Дата проведения: 17 июня 2025 года.

Формат проведения: в форме очного голосования.

Приняли участие: Председатель общественного совета при ГЖИ Оренбургской области: Занин В.И.

Члены общественного совета: Саяпин В.М., Коновалов С.В., Карева И.И., Маленкова Н.В., Басиров Р.Р.

Кворум имеется, общественный совет правомочен принимать решения.

Представители государственной жилищной инспекции по Оренбургской области: Климонтов С.И. и.о. начальника инспекции, Миляева Л.Г. начальник ОКТУЛ, Лахтикова О.Р. начальник ОМиИТ, Алексеева Л.С. главный специалист КПО.

Приглашенный: Жуков Дмитрий Геннадьевич.

Повестка дня:

1. О формировании размера платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
2. О проблеме хранения (мест хранения) протоколов общих собраний собственников помещений многоквартирных домов.
3. О реализации контрольных (надзорных) полномочий ГЖИ в условиях нового приказа Минстроя России о составе и сроках размещения информации в ГИС ЖКХ (от 07.02.2024 № 79/пр).
4. Анализ практики составления протоколов об административных правонарушениях, практики рассмотрения дел об административных правонарушениях в отношении РСО по ст. 7.23 КоАП РФ (в том числе в отношении регионального оператора по обращению с ТКО).
5. О проблеме недостаточной штатной численности органов ГЖИ.

ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ РЕШИЛ:

1. Возражения по повестке дня отсутствуют.

Голосовали:

за	- 6;
против	- 0;
воздержались	- 0.

Занин В.И.: решение принято единогласно.

По первому вопросу повестки дня слушали Миляеву Л.Г.

Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном ст. 45 - 48 ЖК РФ, за исключением размера расходов, который определяется в соответствии с ч. 9.2 указанной статьи. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год (ч. 7 ст. 156 ЖК РФ).

Порядок определения размера платы за содержание жилого помещения является одним из существенных условий договора управления многоквартирным домом (п. 3 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ).

Размер такой платы определяется исходя из стоимости работ (услуг), включенных в перечень услуг и работ, разработанный с учетом обязательных к применению и исполнению требований постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 416, а также из стоимости дополнительных услуг и работ, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Применение размера платы, установленного органами местного самоуправления, обуславливается либо наличием особых обстоятельств (например, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения (ч. 4 ст. 158 Жилищного кодекса Российской Федерации), решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, либо субъектным составом правоотношений (например, для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда).

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение об индексации размера платы за содержание жилого помещения. При этом договор управления многоквартирным домом должен содержать конкретный механизм индексации и ссылку на нормативный акт, в соответствии с которым производится такая индексация.

В таком случае повторное принятие решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме не требуется, поскольку такая индексация устанавливается соглашением сторон, а не односторонним волеизъявлением управляющей организации.

За 5 месяцев текущего года в инспекцию поступило около 200 обращений по вопросам, связанным с формированием размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в подавляющем большинстве случаях инспекцией даны разъяснения об основаниях начисления платы в конкретном размере – решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленном

протоколом, наличие в договоре управления многоквартирным домом условий об индексации размера платы.

Отдельная категория обращений в 2025 году связана с проведенной ООО «УК «Чкаловская», ООО «УК ЖФ - Центральная», ООО «УКЖФ «Гагаринская» индексацией размера платы за содержание жилых помещений в многоквартирном доме.

В 2024 году инспекцией по обращениям жителей 12 многоквартирных домов, управление которыми осуществляет ООО «УК «Чкаловская», ООО «УК ЖФ - Центральная», ООО «УКЖФ «Гагаринская» проведено 8 контрольных (надзорных) мероприятий (внеплановая документарная проверка) по результатам которых в действиях (бездействии) управляющих организаций выявлены нарушения обязательных (лицензионных) требований, выразившиеся в одностороннем изменении размера платы за содержание жилого помещения в вышеуказанных многоквартирных домах, применении платы за содержание жилого помещения в размере, не утвержденном решением общего собрания.

ООО «УК «Чкаловская», ООО «УК ЖФ - Центральная», ООО «УКЖФ «Гагаринская» выданы предписания с требованием обеспечить соблюдение обязательных (лицензионных) требований к начислению обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг, собственникам помещений в вышеуказанном доме.

Управляющие организации обратились в Арбитражный суд Оренбургской области (далее – суд) с заявлением о признании незаконными предписаний (дела № А47-11046/2024; А47-13365/2024; А47-13087/2024; А47-11045/2024; А47-12519/2024; А47-10267/2024). В рамках судебных споров будет дана оценка условиям договоров управления многоквартирными домами об индексации.

Решением суда от 03.04.2025 по делу № А47-11046/2024 требования ООО «УК «Чкаловская» удовлетворены; по мнению суда содержание договора управления многоквартирным домом позволяет определить конкретный механизм подлежащей применению индексации, применение управляющей организацией индексации в соответствии с условиями договора управления законно и обоснованно.

Инспекцией подана апелляционная жалоба.

С 1 января 2025 года в связи с изменением налогового законодательства управляющие организации, применяющие упрощенную систему налогообложения, признаются налогоплательщиками налога на добавленную стоимость (далее - НДС). В связи с чем возник вопрос: можно ли просто включить сумму НДС в плату за содержание жилого помещения, без решения на то общего собрания собственников помещений.

Исходя из позиции Минстроя России, изложенной в письме от 04.10.2024 № 58115-ДН/04, НДС не может предъявляться к оплате собственникам помещений в многоквартирном доме дополнительно

к стоимости содержания жилого помещения, при этом НДС может быть включен в состав платы за содержание жилого помещения.

В целях реализации лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, полномочий по управлению многоквартирными домами, и во исполнение новых положений налогового законодательства, таким лицам необходимо провести общее собрание собственников помещений многоквартирного дома в целях установления размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, включающего в себя НДС.

Вышеуказанная информация инспекцией доводилась до контролируемых лиц.

Инспекцией результатам проведенных мероприятий по оценке достоверности поступивших сведений о фактах причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, содержащихся в обращении граждан, установлено 3 факта предъявления управляющими организациями НДС к размеру платы за содержание жилого помещения (ООО «УКЖФ «Гагаринская», ООО «УК «Гармония»).

Инспекция в настоящее время обратилась в районный суд с иском о признании незаконными действия и об обязанности устранить нарушения обязательных требований жилищного законодательства.

Поступили предложения от Занина В.И., Жукова Д.Г., Маленковой Н.В. об увеличении размера платы по содержанию жилого помещения в многоквартирном доме в связи с экономическими обоснованиями.

ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ РЕШИЛ:

1. Принять к сведению информацию начальника ОКТУЛ Миляевой Л.Г.

Голосовали:

за	- 6;
против	- 0;
воздержались	- 0.

По второму вопросу повестки дня: слушали Миляеву Л.Г.

Согласно ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ орган государственного жилищного надзора с 2015 года (в копиях, с 2017 в подлинниках) осуществляет хранение решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах.

В соответствии с п. 546 Перечня типовых управленческих архивных документов, образующихся в процессе деятельности государственных органов, органов местного самоуправления и организаций, с указанием сроков их хранения, утвержденного Приказом Росархива от 20.12.2019

№ 236, решения и протоколы собраний собственников помещений МКД должны храниться постоянно.

Количество поступивших материалов общих собраний в МКД	
Год	Количество пакетов документов (шт.)
2015	598
2016	669
2017	524
2018	7581
2019	6373
2020	4004
2021	4331
2022	4168
2023	5512
2024	4223
2025	680
ИТОГО:	38663 шт.

В связи с большим количеством протоколов, ежедневно поступающих в инспекцию, остро стоит вопрос об организации мест хранения документов.

Поступили предложения от Климонтова С.И.: перейти на электронный документооборот.

ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ РЕШИЛ:

2. Принять к сведению информацию Миляевой Л.Г.

Голосовали:

за - 6;
против - 0;
воздержались - 0.

Занин В.И.: решение принято единогласно.

По третьему вопросу повестки дня: слушали Лахтикову О.Р.

Наблюдается тенденция увеличения обращений граждан и юридических лиц по вопросам, связанным с нарушением контролируруемыми лицами обязательных требований к размещению информации в системе.

Из анализа мониторинга ГИС ЖКХ, в том числе при рассмотрении обращений граждан и юридических лиц выявлены наиболее частые нарушения:

не размещение ответов на обращения, поступившие в личный кабинет УО, ТСЖ, ЖК (ЖСК);

не размещение ответов на запросы органов социальной защиты (о наличии или отсутствии у гражданина подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг) такие нарушения допускались на протяжении 2024 года следующими контролируемыми лицами: ООО «Цифра», ООО УК Стандарт, ООО «УК «Юпитер», ООО РВК ОРСК, ООО «Плешановское ЖКХ», ООО «Сервис-Центр СОЖ», ООО «УК «ЖЕЗЛ», АО «Уральская сталь», МУП ЖКХ Бузулукского района, МУП «ОПТС», ТСЖ 42, ТСЖ 46, ТСЖ Стартовая 9, ТСЖ № 26.

Еще одним из нарушений является не размещение информации в полном объеме, а именно: приложений к протоколам общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах; приложений к договору управления многоквартирным домом; информации об отчете о выполнении договора управления многоквартирным домом и бухгалтерской (финансовой) отчетности;

Также допускались нарушения в виде не размещения актов выполненных работ, подписываемых с одной стороны собственниками помещений в многоквартирном доме, с другой стороны - лицом, оказывающим работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (акты приемки, составленные по форме, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 26.10.2015 № 761/пр.

Учитывая мораторий на проведение контрольных (надзорных) мероприятий, установленный Положениями Постановления № 336¹ инспекцией в 2024 году по факту не размещения (несвоевременного размещения) сведений в системе в отношении контролируемых лиц проведено.

1. 64 внеплановые документарные проверки, по результатам которых выданы 8 предписаний, а также 12 рекомендаций, в том числе, наиболее часто нарушения допускались следующими ресурсоснабжающими организациями: ООО РВК Орск, МУП «ЖКХ «Тюльганский поссовет»; составлено 2 протокола за воспрепятствование деятельности должностного лица инспекции; а также 3 протокола за неисполнение предписания; инспекцией направлено в суд общей юрисдикции 2 исковых заявления о понуждении к исполнению предписаний, по результатам рассмотрения которых требования инспекции удовлетворены в полном объеме, также Арбитражным судом Оренбургской области в настоящее время рассматривается заявление контролируемого лица о признании незаконным и отмене предписания инспекции, решения по существу не вынесено;

¹ Постановление Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – постановление № 336);

2. Также в 2024 году в соответствии с ч. 16 ст. 20 Жилищного кодекса Российской Федерации в отношении администрации г. Орска, пос. Обильный пос. Адамовка Адамовского района, с. Уральское Кваркенского района проведены контрольные (надзорные) мероприятия без взаимодействия по вопросу о размещении в системе информации о способе управления многоквартирными домами, в случаях, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления, по результатам которых органам местного самоуправления выданы рекомендации. Кроме того, проведено 50 мероприятий в форме мониторинга безопасности в виде наблюдения за соблюдением обязательных требований по результатам которых выдано 30 рекомендаций;

3. Инспекцией осуществлено 25 профилактических визитов, выдано 2 предостережения, выполнено 1201 устное информирование; проведены 4 горячие линии, направлено 48 информационных писем руководителям управляющих организаций по соблюдению обязательных требований к размещению в ГИС ЖКХ информации о наличии или отсутствии у гражданина подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, а также на сайте инспекции в разделе «Часто задаваемые вопросы» размещены 36 пресс-релиза.

По мнению инспекции поставщикам информации следует предпринимать следующие меры по соблюдению обязательных требований законодательства о ГИС ЖКХ:

1) обеспечивать ежедневный контроль за поступлением обращений граждан и юридических лиц, поступающих в личные кабинеты, соблюдать сроки их рассмотрения и размещения в ГИС ЖКХ;

2) размещать и актуализировать обязательную информацию в системе в установленные жилищным законодательством сроки;

3) организовывать внутренний контроль за соблюдением обязательных требований действующего законодательства.

Выполнение данных действий способствует минимизации нарушений обязательных требований законодательства о ГИС ЖКХ.

ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ РЕШИЛ:

3. Принять к сведению информацию Лахтиковой О.Р.

Голосовали:

за	- 6;
против	- 0;
воздержались	- 0.

Занин В.И.: решение принято единогласно.

По четвертому вопросу повестки дня: слушали Алексееву Л.С.

Статьей 7.23 КоАП РФ установлена административная ответственность за нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами.

Федеральным законом от 29.05.2024 № 116-ФЗ «О внесении изменения в статью 7.23 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» (вступил в законную силу 09.06.2024) ст. 7.23 КоАП РФ изменена, а именно помимо исполнителей коммунальных услуг (часть 1) к административной ответственности могут быть привлечены лица, осуществляющие поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг (части 2 и 3).

В 2024 году должностными лицами инспекции рассмотрено:

1) по ст. 7.23 КоАП РФ – 28 дел, из них в отношении ООО «Природа» – 7 дел.

По результатам рассмотрения 28 дел:

к административной ответственности привлечены с назначением наказания 26 лиц (22 – назначен административный штраф; 4 – административный штраф заменен на предупреждение);

прекращено производство по 2 делам (в связи с малозначительностью совершенного правонарушения и отсутствием состава правонарушения);

2) по ч. 1 ст. 7.23 КоАП РФ рассмотрено 3 дела, из них в отношении ООО «Природа» – 2 дела; результаты рассмотрения: по 2 делам назначен административный штраф; 1 дело прекращено в связи отсутствием состава правонарушения.

За текущий период 2025 года должностными лицами инспекции рассмотрено:

1) по ст. 7.23 КоАП РФ – 1 дело в отношении ООО «Природа», назначено наказание в виде административного штрафа;

2) по ч. 1 ст. 7.23 КоАП РФ – 7 дел, из них в отношении ООО «Природа» – 5 дел.

По результатам рассмотрения 7 дел к административной ответственности привлечены с назначением наказания 6 лиц (4 – назначен административный штраф; 2 – предупреждение); по 1 делу производство по делу прекращено в связи с его малозначительностью;

3) по ч. 2 ст. 7.23 КоАП РФ рассмотрено 1 дело, назначено наказание в виде предупреждения.

В настоящее время в производстве должностных лиц инспекции находятся 5 административных дел, из них в отношении ООО «Природа» – 2 дела.

ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ РЕШИЛ:

4. Принять к сведению информацию Алексеевой Л.С.

Голосовали:

за	- 6;
против	- 0;
воздержались	- 0.

Занин В.И.: решение принято единогласно.

По пятому вопросу повестки дня слушали: Климонтова С.И.

Информация о проблемах штатной численности инспекции и увеличением нагрузки на должностных лиц.

ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ РЕШИЛ:

5. Принять к сведению информацию Климонтова С.И.

Голосовали:

за - 6;

против - 0;

воздержались - 0.

Члены общественного совета поддержали инициативу увеличения штатной численности инспекции.

Занин В.И.: решение принято единогласно.

Председатель общественного совета



Занин В.И.

Протокол вел
секретарь общественного совета



Лахтикова О.Р.